





KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

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

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP-

 Safiye DEMİRCİ Mecelis Katibi	 Fatih SAKA Mecelis Katibi
 ASA ETÜD - DANIŞMANLIK - İNŞAAT MÜHÜRLEME - İNŞAAT - LİMİTED İMAR PLANI AMA Dagenbey Mah. Hasim İsoğlu Cd. Aptullah AYKARAT Tugay Merkezi No: 9-503 Sehir Plançisi Osmaniye BURSA Ode Sic. No: 4577 Dış. No: 1311 Tel: 0 224 711 43 11 FAX: 0 224 711 43 12 E-Posta: info@asa.com.tr Web: www.asa.com.tr	TURGUT YALKI A GRUBU ŞEHİR PLANÇISI Oda Sicil No: 271 Bursa (eski No: 16610047 Dip. No: ODTÜ-1971-3901 Konak Mh. Merkez Str. 43 Kat:1 Tel: 0 224 234 99 75 Faks: 0 224 234 99 76 BURSA
Kestel Belediye Meclisi'nin <u>03/10/2023</u> tarih ve <u>118</u> sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	 Önder TANIR Kestel Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin <u>21/11/2023</u> tarih ve <u>1535</u> sayılı kararı ile onaylanmıştır.	 Alınur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Planlama alanı Kestel ilçesi, Barakfakih mahallesi hudutlarında meri imar planı bulunan yaklaşık 75 hektar büyüklüğünde bir alandır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, İmar planı ilkeler başlığı altında;

"Madde 21 (1) İmar planları, varsa kadastral durum işlenmiş, en son onaylı halihazır haritalar üzerine çizilir. Kıyı alanlarında yapılan imar planlarında onaylı kıyı kenar çizgisinin paftalarda gösterilmesi zorunludur.

...(6) Onaylı jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etüt raporu bulunmayan alanlarda imar planları hazırlanamaz.

(7) İmar planına esas onaylı jeolojik-jeoteknik etüt veya mikro bölgeleme raporlarındaki yerleşime uygunluk durumu haritalarına uyulması zorunludur. İmar planlarının hazırlanmasında, varsa öncelikle mikro bölgeleme etütleri, yoksa yerleşim alanının planlanmasına yönelik uygun jeolojik jeoteknik etütler kullanılır." denmektedir.

Yine İmar planı revizyonu ve ilaveleri başlığı altında;

"MADDE 25 (1) İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı durumlar ile üst kademe plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi için bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak imar planlarında revizyon yapılır." denmektedir.

3402 sayılı Kadastro Kanununun ek-1 maddesi uyarınca yapılan kadastro yenileme çalışması kapsamında Barakfakih mahallesi kadastro 25.02.2022 tarihinde güncellenmiştir. Alana ait imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu 18.07.2023 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanmıştır. Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 02.09.2008 tarih ve 22 sayı ile onaylanmış olup "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği"nden önce hazırlanmış plan durumundadır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği İmar Planı İlkeleri uyarınca ve ilgili yönetmeliğin geçici 3. Maddesi kapsamında planın gösteriminin güncel mevzuata uygun hale getirilmesi gerekmektedir. Planlamaya konu Barakfakih mahallesinin meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında kadastral kayıklarını giderilmesi, üst ölçekli planlar arasındaki uyumsuzluğunun giderilmesi amacı doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu yapılması amaçlanmaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Kestel ilçesi, Barakfakih Mahallesinde 1/1000 ölçekli halihazır haritanın H22-C-01-B-4-D, H22-C-01-B-4-C, H22-C-01-A-3-B, H22-C-01-B-4-A, H22-C-01-B-4-B, H22-C-01-A-2-C, H22-C-01-B-1-D, H22-C-01-B-1-C, H22-C-01-A-3-C paftalarında,

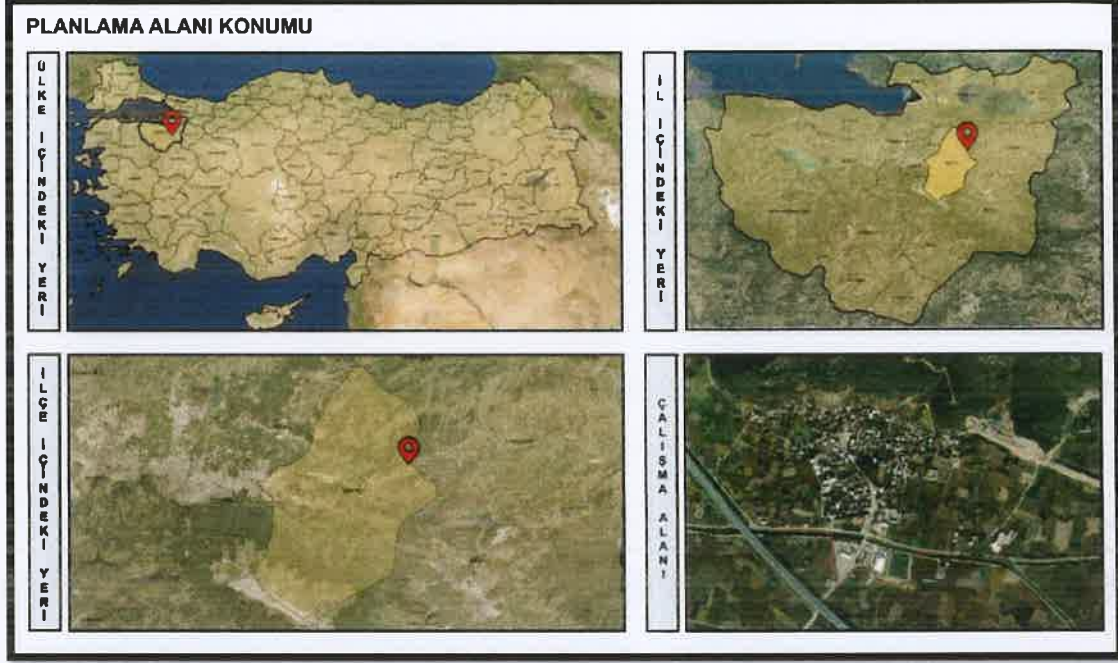
X= 4 455 000- 4 456 500,

Y= 437 500- 439 500, koordinatları arasında kalan yaklaşık 75 hektarlık bir alandır.

2.1 PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Barakfakih Mahallesi hudutlarında, Marmara bölgesinde harita konumu "40°14'0.98" Kuzey ve "29°16'39.72" Doğu koordinatlarında, Bursa-İnegöl karayolunun 4 kilometre kuzeyinde, Kestel ilçe merkezinden 7 kilometre, Bursa il merkezinin yaklaşık 21 km doğusunda, Uludağ'ın kuzeyinde bulunmaktadır. (Bkz. Şekil-1)

Şekil-1 Uydu Görüntüsü



2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

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

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

Van'ın Hoşat ilçesinde doğan Vani Mehmet Efendi başarılı bir eğitim hayatından sonra Saraya kadar yükselmiş, 2. Viyana kuşatmasında ordu ile beraber sefere katılmış, o dönemde Osmanlı imparatorluğunun yaşadığı çalkantılardan etkilenilerek Padişah 4. Mehmet tarafından Kestel'e sürgün edilmiştir.

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

Bugün bu yapılardan sadece Merkez Camii ve Hamam ayakta durmaktadır. 1877-78 Osmanlı Rus Savaşı sonrasında 40 evin bulunduğu bir yerleşim merkezine göçmenler getirilmiş ve daha sonraki yıllarda da göçler devam etmiştir.

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

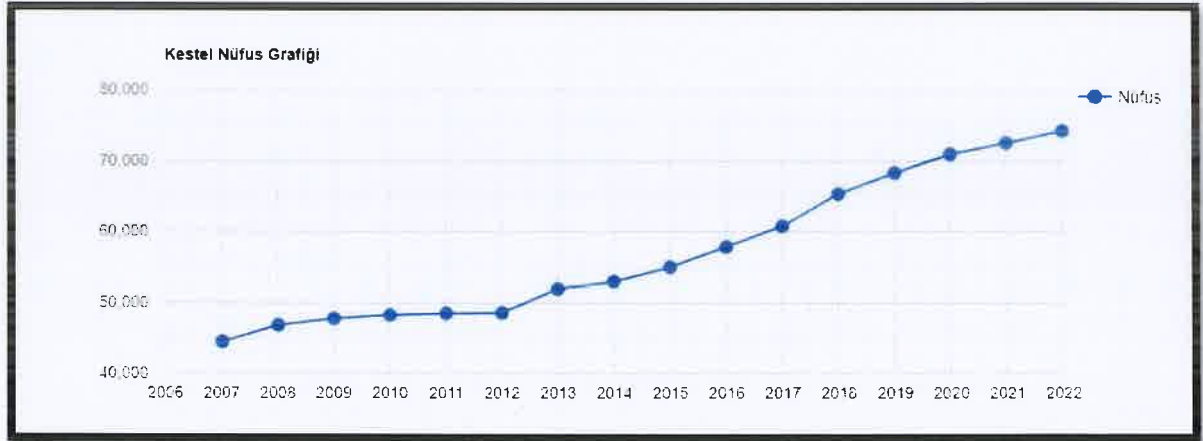
1919-1945 yılları arasında Yunanistan, Bulgaristan, Gelibolu, Bilecik, Tunceli, Elazığ, Erzurum, Erzincan, Bayburt bölgelerinden gelen göçlerle hızla büyüyen Kestel 1938 de Merkez Bucak, 1959 da Belde ve 9 Mayıs 1990 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur.

35 mahalleden oluşmaktadır. Kestel bir sanayi ve tarım kenti olma hüviyetini günümüzde korumaktadır. 300'e yakın sanayi kuruluşuna ev sahipliği yapan Kestel aynı zamanda fidancılığın ve süs bitkilerinin başkentidir

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

Adrese dayalı nüfus sayımı sonuçlarına göre Kestel'in nüfusu 2007 yılında 44.456, 2008 yılında 46.795, 2009 yılında 47.709, 2010 yılında 48198, 2011 yılında 48.424, 2012 yılında 48.490, 2013 yılında 51.872, 2014 yılında 52.938, 2015 yılında 54.959, 2016 yılında 57.818, 2017 yılında 60.720, 2018 yılında 65.256 ve 2019 yılında 68.204, 2020 yılında 70.865, 2021 yılında 72.439, 2022 yılında 74.109 olarak belirlenmiştir. (Bkz. Grafik-1)

Grafik-1 Yıllara göre Kestel Nüfus Grafiği (2006-2022)



Barakfakih mahallesinin nüfusu ise 2009-2022 yıllar arasında kısmi artış ve azalış göstermiştir. (Bkz. Tablo-1) Buradan da anlaşılacağı üzere meri imar planında bulunan mevcut sahalar haricinde konut amaçlı ilave alan ihtiyacı bulunmamaktadır.

Tablo-1 Yıllara göre Kestel ilçesi Barakfakih Mahalle Nüfusu (2007-2022)

YILLARA GÖRE BARAKFAKİH MAHALLE NÜFUSU														
YIL	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
NÜFUS	1275	1202	1164	1156	1139	1158	1130	1131	1138	1156	1146	1172	1168	1192

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

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

- i. Kestel Organize Sanayi Bölgesi
- ii. Kestel 2.Sanayi Bölgesi (23.06.2016 tarihinde Islah OSB olarak Uludağ OSB'ye eklenmiştir.)
- iii. Barakfakih Organize Sanayi Bölgesi
- iv. Turan Köyü Sanayi Bölgesi

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

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

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

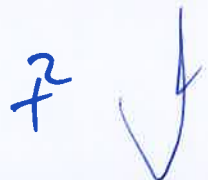
İlçe mikro klima iklimi sayesinde fidancılığın başkenti olma misyonunu başarıyla yürütmektedir. Kestel'de 200 civarında fidan üreticisi bulunmaktadır. Büyük çoğunluğu küçük aile işletmesidir. Kestel Süs Bitkileri ve Meyve Fidancılığı Üretim ve Pazarlama Kooperatifinde 130 üye vardır. Üyeler, Kestel üretiminin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

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Barakfakih mahallesi, Bursa-İnegöl karayolunun 4 km kuzeyinde, Kestel ilçe merkezinin 7 km ve Bursa il merkezinin yaklaşık 21 km doğusunda, bulunmaktadır.

Planlama alanının kuzey-doğusundan geçen ve yapımı devam eden Hızlı Tren hattı ile İstanbul, Bilecik, Eskişehir, Konya ve Ankara illerine ulaşım sağlanacaktır.

Planlama alanında içme suyu, kanalizasyon ve yağmursuyu hatlarının bulunduğu BUSKİ Genel Müdürlüğü'nün 30.11.2022 tarih ve 131515 sayılı yazısından anlaşılmaktadır. Alanda Bursagaz Genel Müdürlüğü'nün 05.12.2022 tarih ve 5971 sayılı yazısında doğalgaz altyapısı bulunmaktadır.



2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

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

Harita-1; Türkiye Deprem Haritası



2.4.2. Jeolojik Yapı

Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 18.07.2023 tarihinde onaylanan Bursa ili, Kestel ilçesi, Barakfakih Mahallesi Planlı Alan İlan Edilen 74,94 hektar alan için 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda Önemli Alan – 5.1 (Ö.A-5) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma, Açısından ve Sorunlu Alanlar Önemli Alan – 2.1 (ÖA-2.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar kapsamında kalmakta olup XIII. Sonuç ve Öneriler Başlığı altındaki kısımdadır;

"XIII. Başlık altındaki Sonuç ve Öneriler

1. Bu raporun amacı; Bursa İli, Kestel İlçesi, Barakfakih Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 1/5000 ölçekli 2 adet H22-c-01-b, H22-c-01-a ve 1/1000 ölçekli 9 adet H22-C-01-B-4-D, H22-C-01-B-4-C, H22-C-01-A-3-B, H22-C-01-B-4-A, H22-C-01-B-4-B, H22-C-01-A-2-C, H22-C-01-B-1-D, H22-C-01-B-1-C, H22-C-01-A-3-C nolu halihazır harita paftasında sınırları belirtilen alanın İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporunun hazırlanarak, yerleşime uygunluk durumunun değerlendirmesinin yapılmasıdır. Çalışma alanı yaklaşık 74,94 ha büyüklüğündedir.

2. İnceleme alanında 15.03.2023-24.03.2023 tarihinde 19,50-20,00 metre derinliğinde 15 adet sondaj yapılmış olup zemin özelliğindeki birimlerde SPT

deneyi, kaya özelliğindeki birimlerde ise RQD, TKV ve SKV deneyleri yapılmış ve çıkan sonuçlar raporda belirtilmiştir.

Sondaj kuyu loglarının (EK-1) ve laboratuvar sonuçlarının (EK-2) listesi metin sonu eklede verilmiştir. ALKAYA JEOTEKNİK firmasına ait olup Jeofizik Ali ALKAYA tarafından, inceleme alanında açılan temel sondaj kuyularının yani sıra, 15 adet Sismik Kırılma, 15 adet Masw, 15 adet Mikrotremör ve 5 adet ERT çalışmaları yapılmıştır. Tüm bu jeofizik çalışmalara ait sonuçlar EK-3' te verilmiştir.

3. İnceleme alanı için 1/100000 ölçekli ve 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı bulunmamaktadır. İnceleme alanında 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır. İnceleme alanında birçok betonarme yapılar bulunmaktadır.

4. İnceleme alanı topografik %0-10, %10-20, %20-40 ve %40-60'tür.

5. İnceleme alanında yapılan arazi gözlemleri, sondaj ve sismik çalışmalarından anlaşıldığı üzere inceleme alanında yüzeyden itibaren 19,50-20,00 metre derinliğinde açılan sondaj kuyularında 2 adet formasyonla karşılaşılabilir. Bunlar gençten yaşlıya doğru Kuvaterner yaşlı Alüvyona ait kumlu çakıl, çakıllı kumlu siltle kil, balçık, çakıl, yüksek plastisiteli kil, çakıllı kil, çakıllı kumlu siltle kil, az killi kumlu çakıl, az çakıllı siltle kum, kumlu çakıllı kil ve yer yer bloklu yüksek plastisiteli kil birimleri ve Triyaj yaşlı Karakaya formasyonuna kireçtaşı birimleri gözlenmiştir. Ayrıca 0,65-1,90 kalınlığında dolgu malzemesi bulunmaktadır.

6. İnceleme alanındaki zemin birimlere ait birimler yumuşak-siki-sert-çok sert kıvamlı, az-orta-yüksek plastisiteli ve kuru dayanımı ise az-orta-yüksek, likiditesi plastik-kati, killer orta-yüksek sıkışabilirlik özelliğinde olarak belirlenmiştir

7. Alüvyona ait iri taneli birimlerin sakilik durumları 'gevşek-orta siki-siki-çok siki', kıvamlılık durumları ise 'çok yumuşak-yumuşak-orta kati-kati-çok kati-sert' olarak tanımlanmıştır.

8. İnceleme alanındaki Karakaya Formasyonuna ait kaya birimlerin tek eksenli basınç dayanımına göre "**düşük**", nokta yükleme dayanımına göre ise "**orta dayanımlı**" kaya sınıfına girdiği anlaşılmıştır. Söz konusu kuyulardaki kaya kalitesinin "**çok zayıf kaliteli**" sınıflaması içinde yer aldığı görülmektedir.

9. İnceleme alanı yapılan sondaj çalışmalarında ve jeofizik çalışmalardan elde olunan veriler ve bölgenin depremselliği bilgileri ışığında; 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı resmi gazetede Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından yayınlanan Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğine göre inceleme alanında yer alan Berdiga formasyonu rezidüeli, Hamurkesen formasyonu rezidüeli, Alüvyona ait birimlerin yerel zemin sınıfı **ZD**, Karakaya formasyonuna ait kaya birimlerin yerel zemin sınıfı **ZC** olarak tanımlanmıştır.

10. İnceleme alanında yapılan sismik kırılma çalışması ve sondajlar neticesinde birinci tabaka 3.5/5.5 metrelere kadar kumlu çakıllı siltli kil birime denk gelen V_p : 368-452 m/sn, V_s : 170-289 m/sn olarak hesaplanırken, ikinci tabaka

3.5/5.5 metreden sonra çakıllı kil birime denk gelen $V_p:606-755$ m/sn, $V_s :235-368$ m/sn olarak hesaplanmıştır.

İnceleme alanında elde edilen V_s hız değerleri bölgede yapılan sondajlarla birlikte giderek sıkılaşıp çakıllı kil göstermekte olup V_s 30 değeri 229-353 m/sn aralığında görülmektedir. İlgili değerlendirmelere ait kesit ve grafikler Jeofizik Ekler kısmında verilmiştir.

İnceleme alanında V_p dalga hızına göre sökülebilirlik değerleri genel olarak birinci tabaka için Çok Kolay ikinci tabaka için Kolay olarak değerlendirilmiştir.

Maksimum kayma modülü (G_{max}) değerleri incelendiğinde dayanımları genel olarak;

1.tabakaların "Zayıf/Çok Zayıf Zemin" 2.tabakaların "Orta/Zayıf Zemin" özelliğinde olduğu görülmektedir.

Dinamik elastisite modülü (E_d) değerleri incelendiğinde genel olarak; 1.tabakaların "Zayıf Zemin" 2.tabakaların "Zayıf/Orta Zemin" özelliğinde olduğu görülmektedir.

İnceleme alanında yapılan jeofizik çalışmalar sonucunda elde edilen Bulk modülünün genel olarak 1. Tabaka için sıkışmanın Az olduğunu, 2. Tabaka için ise sıkışmanın Az olduğunu görmekteyiz.

İnceleme alanında yapılan jeofizik çalışmalar sonucunda elde edilen Yoğunluk değerlerinin genel olarak 1.Tabaka için Düşük/Orta yoğunluklu olduğunu, 2.Tabaka için ise Yoğunluk değerlerinin Orta yoğunluklu olduğunu göstermektedir.

İnceleme alanında yapılan jeofizik çalışmalar sonucunda elde edilen Poisson değerlerinin genel olarak 1.Tabaka için zeminin Gözenekli-Porozlu/Gözeneksiz olduğunu, 2.Tabaka için ise, Gözenekli Kırıklı Çatlaklı/Gözenekli Porozlu olduğunu göstermektedir.

Göreceli yer büyütme faktörleri 0.86/3.47 aralığındadır. Ansal vd (2004) ölçütüne göre spektral büyütme değer değişimleri çalışma alanının büyük kısmı "A/B" Düşük/Orta tehlike düzeyi" sınıfına girmektedir.

Bunun yanında, Kumsar vd. (2005) spektral büyütme 2.0 ve üzerindeki değerlerinin yerleşime önlemler alanlar için kriter oluşturacağını belirtmişlerdir.

İnceleme alanında zemin hakim titreşim periyot değerleri 0.43/0.83 sn değer almaktadır. Buna göre göreceli hakim periyot değişimleri Ansal vd (2004) sınıflamasına göre çalışma alanı "B/C/D, Orta/Yüksek/Çok Yüksek tehlike düzeyi" sınıfına girmektedir. İnceleme alanında yapılacak yapıların, yapı öz periyotları ve yapı periyodu amplifikasyon uç değerleri, hesaplanan zemin hakim titreşim periyotlarına göre seçilmeli ve herhangi bir deprem sonucunda yatay deprem yüklerinin oluşturacağı salınım durumunda yer ile yapının yarı-uyuşuma (rezonansa) geçmesinin engellenmesi gerekmektedir.

İnceleme alanında maksimum 20,00 derinliği inilmiş olup 3,00-12,00 m derinliğinde yeraltı suyuna rastlanılmıştır.

11. İnceleme alanını kapsayan Bursa ili Kestel ilçesi "Türkiye Deprem Tehlikesi

Haritası"nda **En büyük yer ivmesi (g = 0,353)** olarak belirtilen alanda kalmaktadır. (Şekil 27) Bölgede yapılacak binalarda "**Türkiye Bina Deprem yönetmeliği**" nde (2018) belirtilen hükümlerin uygulanması gerekmektedir.

12. İnceleme alanı topoğrafik eğimi %0-10, %10-20, %20-40 ve %40-60'dır. İnceleme alanında inceleme tarihi itibariyle heyelan tehlikesi gözlenmemiştir. İnceleme alanında %10'dan fazla eğim olduğu yerlerde stabilite sorunu gözlenebilir. Ayrıca derin ve kontrolsüz kazılarda stabilite sorunları gelişebilir.

13. İnceleme alanında hakim birim kil olması nedeniyle sıvılaşma beklenmemektedir.

14. İnceleme alanında dere bulunmaktadır. Planlama öncesi DSI den güncel görüş alınıp planlamaya gidilmelidir. Yüzey ve yeraltı sularına karşı drenaj tedbirleri alınmalıdır.

15. Yapılan arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler, laboratuvar verileri ile jeolojik tehlikeler açısından değerlendirilmiş, yapılan analiz ve hesaplamalar sonucu jeolojikjeoteknik değerlendirmeler yapılmış ve inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından 2 kategoride değerlendirilmiştir.

Önlemler Alan – 5.1 (Ö.A-5): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma, Açısından Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının jeolojisini Kuvaterner yaşlı Alüvyona ait kumlu çakıl, çakıllı kumlu siltli kil, balçık, çakıl, yüksek plastisiteli kil, çakıllı kil, çakıllı kumlu siltli kil, az killi kumlu çakıl, az çakıllı siltli kum, kumlu çakıllı kil ve yer yer bloklu yüksek plastisiteli kil birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %0-10 arasında değişmektedir. Kuvaterner yaşlı Alüvyona ait zemin birimler kıvamlilik indisine göre **yumuşak-sıkı-sert-çok sert**, ortayüksek sıkılaştırılabilirlik, **az-orta-yüksek** kuru dayanımı, orta plastisiteli, LL'e göre şişme potansiyeli orta-yüksek'dir. YAS seviyesi 3,00-12,00 m derinliğindedir. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanın da şişme-oturma-taşımaya gücü ve sıvılaşma v.b. sorunların meydana gelebileceği bu sorunların mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından **Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.1 simgesi ile göstBu alanlarda;

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında sıvılaşmaya yönelik tüm analizler yapılmalı, gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

-Alüvyona ait birimlerde şişme "orta-yüksek" olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

-Alüvyona ait birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

- Alüvyona ait birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, sıvılaşma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

- İnceleme alanında 0,65-1,90 m kalınlığında dolgu malzemesi bulunmaktadır. Dolgu birimleri heterojen özelliğe sahip olup taşıyıcı zemin niteliğinde olmadığından, yapı temelleri bu birime oturtulmamalı, yapılaşma öncesi dolgu kalınlığının net olarak belirlenerek bu dolgunun kaldırılması gerekmektedir. Yapı temellerinin dolgu altındaki jeolojik birimlerin mühendislik problemleri beklenmeyen kesimlerine taşıtılmalıdır.

-Yapılaşmayı olumsuz etkileyebilecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet-grout, taş kolon, sıkıştırma enjeksiyonu, dinamik kompaksiyon v.b.) ilgili belediyesinin kontrollüğünde uygulanmalıdır.

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.

-İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.

-Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.

-Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdaki uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

-Yapı temelleri Alüvyon birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtılmalıdır.

-İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

-Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

Önlemler Alan – 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının Jeolojisini Kuvaterner yaşlı Alüvyona ait kumlu çakıl, çakıllı kumlu siltli kil, balçık, çakıl, yüksek plastisiteli kil, çakıllı kil, çakıllı kumlu siltli kil, az killi kumlu çakıl, az çakıllı siltli kum, kumlu çakıllı kil ve yer yer bloklu yüksek plastisiteli kil birimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %10-20, %20-40 ve %40-60 arasında değişmektedir. Kuvaterner yaşlı Alüvyona ait zemin

birimler kıvamlılık indisine göre **yumuşak-sıkı-sert-çok sert**, orta-yüksek sıkılaşılabirlik, **az-orta-yüksek** kuru dayanımı, orta plastisiteli, LL'e göre şişme potansiyeli orta-yüksek'dir. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında kütle hareketlerine bağılı stabilite sorunlarının meydana gelebileceğı alana yönelik meydana gelebilecek stabilite sorunların mühendislik önlemleri ile önlenebileceğı kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- İnceleme alanında 0,65-1,90 m kalınlığında dolgu malzemesi bulunmaktadır. Dolgu birimleri heterojen özelliğe sahip olup taşıyıcı zemin niteliğinde olmadığından, yapı temelleri bu birime oturtulmamalı, yapılaşma öncesi dolgu kalınlığının net olarak belirlenerek bu dolgunun kaldırılması gerekmektedir. Yapı temellerinin dolgu altındaki jeolojik birimlerin mühendislik problemleri beklenmeyen kesimlerine taşıtırılmalıdır.

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıtırılması gereklidir.

-Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

-Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

-Alüvyonda ait birimlerde şişme "orta-yüksek" olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-Alüvyona ait birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Alüvyona ait birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapızemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtılmalıdır.

-Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.

-Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

-Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

-Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

16. Bu çalışma Bursa İli, Kestel İlçesi, Barakfakih Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 1/5000 ölçekli 2 adet H22-C-01-B ve H22-C-01-A ve 1/1000 ölçekli 9 adet H22-C-01-B-4-D, H22-C-01-B-4-C, H22-C-01-A-3-B, H22-C-01-B-4-A, H22-C-01-B-4-B, H22-C-01-A-2-C H22-C-01-B-1-D H22-C-01-B-1-C H22-C-01-A-3-C halihazır harita paftalarında sınırları belirtilen alanın imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik etüt raporu olup zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma öncesi ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile bu rapordaki uyarılar dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü istenmelidir..." denmektedir.

2.4.3. Morfolojik Yapı

Planlama alanı Bursa-İnegöl karayolunun 2.7 kilometre kuzeyinde, Kestel ilçe merkezinden 7 kilometre uzaklıkta bulunmaktadır. Denizden yüksekliği 155 metre olup arazi genellikle düz bir alan alandır. Güneyinden Narlı dere geçmektedir. Orman ve yerleşim alanları dışındaki arazinin tamamında tarım yapılmaktadır.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı genel itibariyle düz bir alandır. Alan içerisinde eğim %0-%5 arasında değişmektedir. Barakfakih mahallesi Belediye Caddesinin kuzey yönüne doğru eğim %5-%30 arasındadır.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

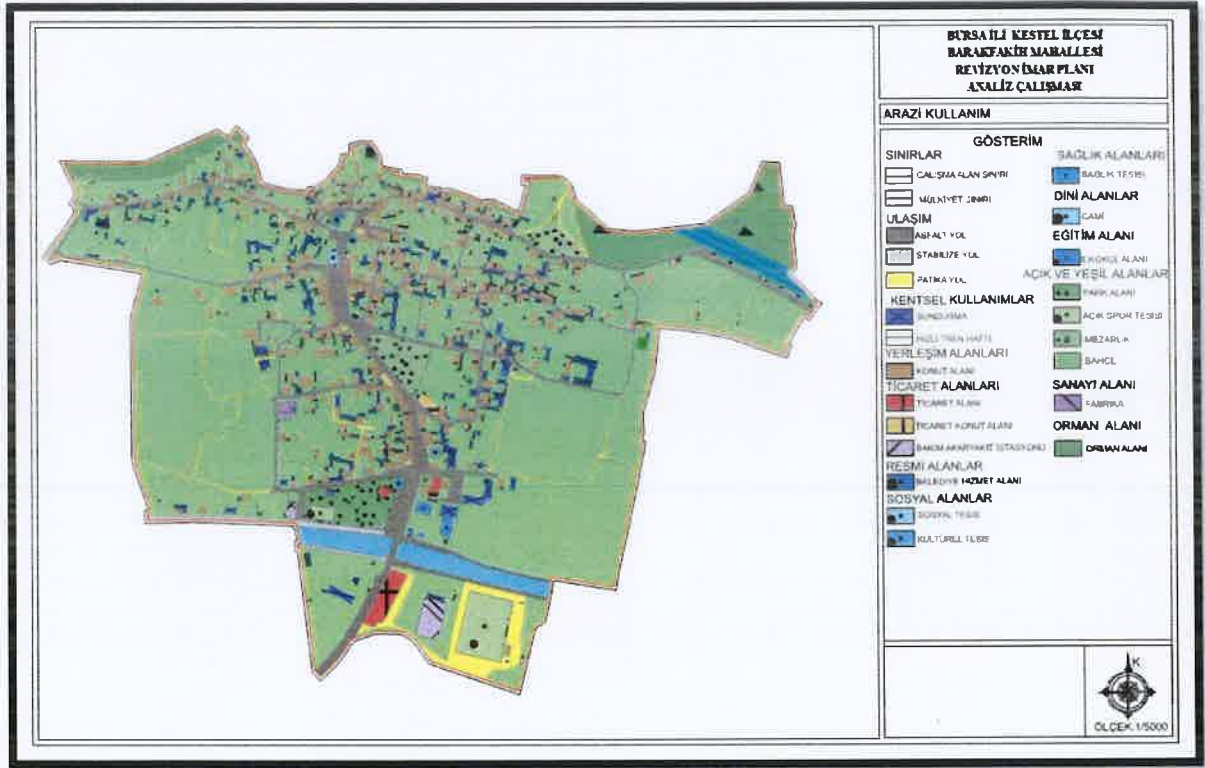
Planlama alanı genel itibariyle düz bir alandır. Bakı yönü kuzeybatıdır. Kuzeyinde orman alanları ve Yüksek Hızlı Tren güzergahı, güneyinde Narlıdere

deresi yer almaktadır. Bursa-İnegöl karayolundan servis alacağından taşınmazın yönelim durumu güney-batı yönündedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlamaya konu Barakfakih mahallesi, Kestel ilçe merkezinin 7 kilometre kuzeydoğusunda konumlanmış olup, D-160 Ankara karayoluna yaklaşık 2,7 kilometre, E-90 Bursa Çevre Yoluna 400 metre mesafededir. Mahallenin Gençosman caddesi güzergahının doğusunda yörenin kendine has kasap köftesi satış ve yemek yeme alanları, güneyinde Narlıdere deresi, güneydoğusunda Barakfakih ilkokul alanı, güneybatısında park alanı ve Aile Sağlık Merkezi bulunmaktadır. Alanın kuzeyinde mülga Barakfakih Belediye Binası, Belediye Binasının güneyinde Barakfakih cami, güneydoğusunda Barakfakih mahalle konağı bulunmaktadır. Alan içerisinde 102 adet betonarme, 324 adet kargır, 11 adet ahşap ve 5 adet prefabrik yapı olmak üzere toplamda 442 adet yapı bulunmaktadır. Alanın kuzeyinde orman alanları ve Yüksek Hızlı Tren güzergahı bulunmaktadır.

Harita 2; Arazi Kullanım Haritası



1/1.000 ölçekli arazi dağılım alan tablosu şu şekildedir:

Tablo-2 1/1.000 Arazi Dağılım Alan Tablosu

ALAN DAĞILIMI		
Alan Adı	Adet	Durum (m ²)
SUNDURMA	753	35194.36
SERA	1	387.25
BELEDİYE HZMT ALA	3	1016.26
PARK	6	11466.03
TRAFO ALANI	1	75.3
SAGLIK TESISI	1	259.63
KÜLTÜREL TESİS AL	1	185.73
BAHÇE	131	433060.02
ORMAN ALANI	15	35350.98
ILKOKUL ALANI	1	694.66
RESMİ KURUM	1	239.68
SOSYAL TESİS	1	191.17
CAMI	1	445.03
MEZARLIK	2	10210.99
DEPOLAMA	1	552.96
SANAYİ TESİS	3	1218.13
AKARYAKIT DEPO	1	47.71
KONUT TİCARET	6	1692.65
TİCARET	5	4308.92
KONUT	382	46486.04
ACIK SPOR TES	4	10188.52
DERE	2	13508.45
ANAOKULU	1	500.6
TREN HATTI	3	7132.12
YOL		107758.57
TOPLAM		722171.76

72 ✓

2.6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.6.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

19.01.1998 tarihinde (Mülga) Bayındırlık ve İskan Bakanlığı (Pl. No: 160161213) tarafından onaylanan 2020 yılı hedefli Bursa Çevre Düzeni Planında "Merkez Planlama Bölgesi"nde kalan alan, "Kırsal Yerleşme Alanı" olarak planlıdır. (Bkz. Şekil 2)

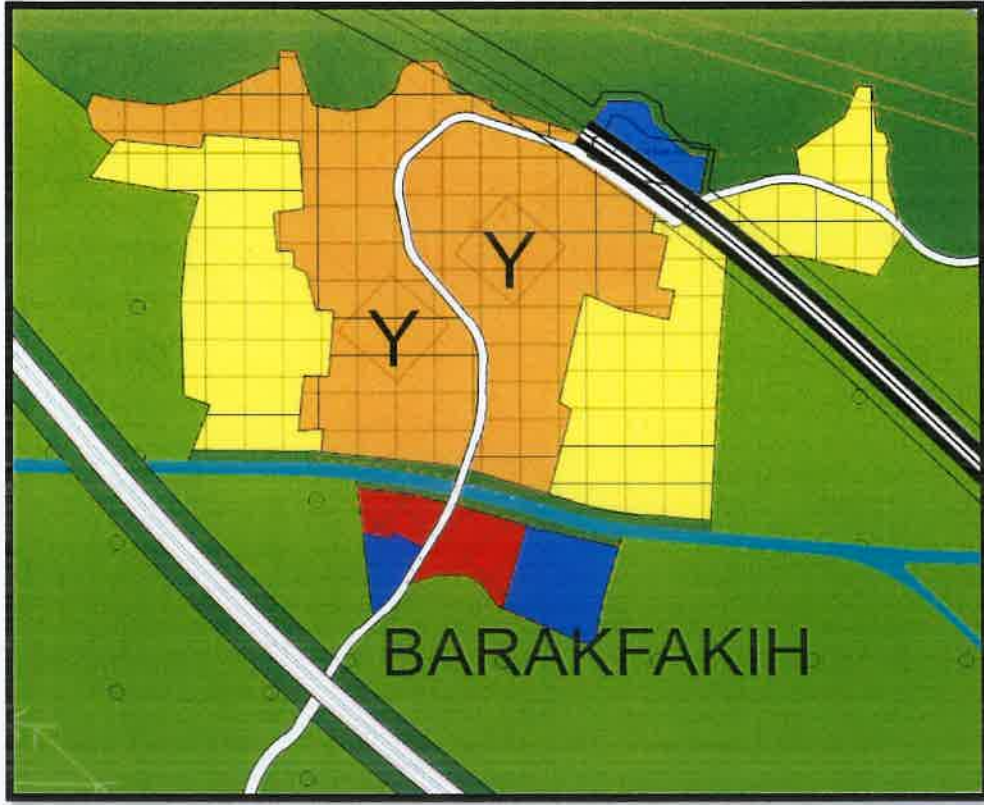
Şekil-2 Meri 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



2.7.2 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bahse konu taşınmazlar Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2008 tarih ve 687-694 sayılı kararı ile onaylı 1/25.000 ölçekli meri Nazım İmar Planında orta yoğunlukta "Gelişme Konut Alanı" "Mevcut konut Alanı", "Ticaret Alanı" ve "Donatı Alanı" olarak planlıdır. (Bkz. Şekil 3)

Şekil-3 Meri 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı.



2.7.3 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlamaya konu alan Bursa Büyükşehir Belediye'sinin 16.10.2008 tarih ve 687 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planında orta yoğunluklu (200 Kişi/Ha) "Gelişme Konut Alanı", düşük yoğunluklu (100 Kişi/Ha) "Mevcut konut Alanı", "Ticaret Alanı", "Park Alanı", "İbadet Alanı", "Eğitim alanı", "Spor Alanı", "Sağlık Tesisleri Alanı" ve "Belediye Hizmet (BHA) Alanı" olarak planlıdır. (Bkz. Şekil 4)

Şekil-4 Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Meri 1/5.000 ölçekli nazım imar plan alan dağılım tablosu şu şekildedir:

Tablo-3 Meri 1/5.000 Nazım İmar Plan Alan Dağılım Tablosu

KULLANIM TÜRÜ	ADET	BÜYÜKLÜK (M2)
KONUT	6	250561.96
ORTAOKUL ALANI	1	10219.54
BHA	3	20270.95
PARK	11	49391.72
ILKOKUL ALANI	1	6146.11
AGACLANDIRILACAK	2	17325.65
DİNİ TESİS ALANI	2	3082.65
SAGLIK TESİSİ	1	7192.09
KDKÇA	2	28165.08
SU DEPOSU	1	5188.52
ACIK SPOR TES	1	27312.01
EĞİTİM ALANI	1	10956.76
YOL		630846.27
TOPLAM		1066659,31

2.7.4 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlamaya Barakfakih Mahallesi'nin onaylı meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında konut alanları ayırık nizam 3 kat yapılaşma düzeninde, yapı yaklaşma mesafeleri yola cepheli kısımlarda 5 metre, komşu parsel cepheli kısımlarda 3 metre, Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) 0.30 ve Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) 0,90 olarak planlıdır. Meskun konut alanları ise bitişik nizam 3 kat "Konut Alanı"nda kalmaktadır. (Bkz. Şekil 5)

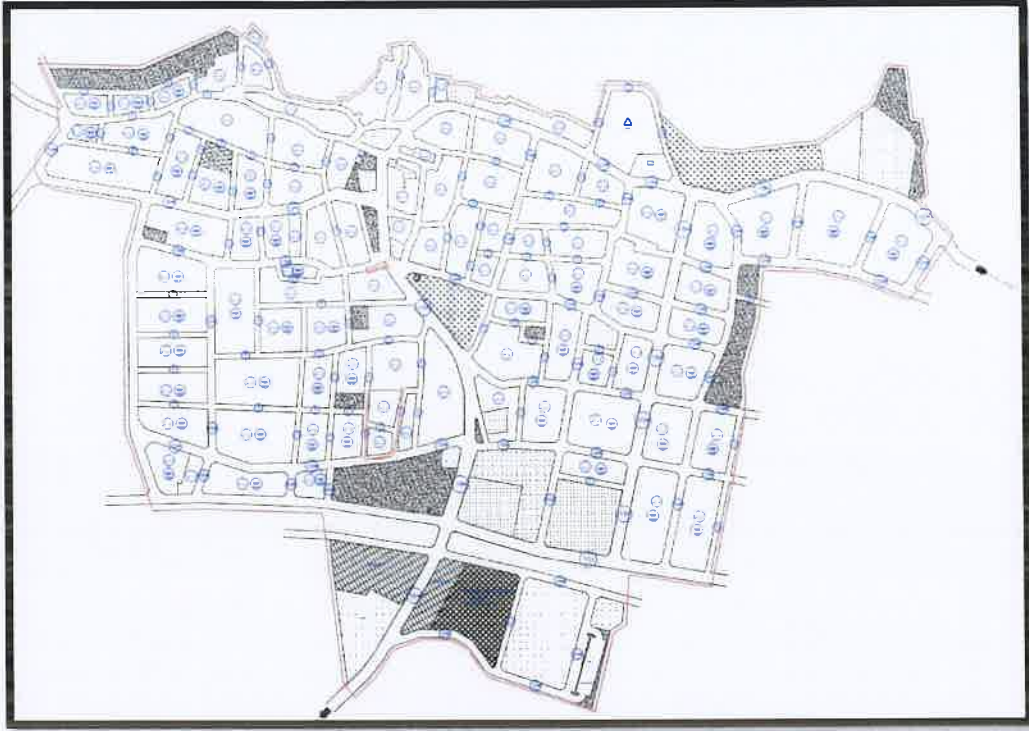
Plan Hükümleri aşağıda gibidir;

1. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda "3194 sayılı imar kanunu" ve bu kanunun "3030 sayılı kanun kapsamı dışında kalan belediyeler tip imar yönetmeliği", "2883 sayılı kültür ve tabiat varlıklarını koruma kanunu", "2872 sayılı çevre kanunu" ile "2634 sayılı turizm teşvik kanunu" ve ilgili yönetmeliklerde geçen tanımlar ile İnegöl çevre düzeni planı ve hükümleri geçerlidir.
2. Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik ve 26.09.1995 tarih ve 22428 sayılı resmi gazetede yayınlanan "gayri sıhhi müesseseler yönetmeliği" 17 ağustos 1999 Marmara depremi sonrasında planlama ve yapılaşma ile ilgili kanun, kararname, genelge hükümleri geçerlidir.
3. Pis su çukurları hiçbir şekilde göl ve akarsulara bağlanamaz. Yapılan yapı ve tesislerin çevresinde ihtiyaca cevap verecek ölçüde ve sağlık kurallarına uygun pis su kanalları var ise bu ağa bağlanır. Yok ise 19.03.1979 gün ve 13783 sayılı resmi gazetede yayınlanan çukurlara ait yönetmelik hükümleri geçerlidir.
4. Otopark ve sığınak yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
5. Gölbaşı kurutma kanalından cephe alan imar adalarında DSİ görüşü alınmadan ruhsat verilemez.
6. Kamuya terk edilecek alanlar (yol, yeşil alan, otopark vb.) kamu eline geçmeden inşaat ruhsatı verilemez.
7. Tüm yapılara kot imar yönetmeliğine göre verilecektir.
8. Ayrık nizam yapı adalarında ön bahçe: 5m, yan bahçe 3m'dir.
9. Resmi kurum, sağlık, belediye hizmet alanı, eğitim tesisleri, dini tesis alanları, vb. kamu kuruluş alanlarında mimari Avan projesinin başkanlıkça onaylanmasından sonra uygulamaya geçilir.
10. spor alanlarında; futbol, basketbol, voleybol, teniz, yüzme, atletizm, vb. spor faaliyetlerini içeren açık ve kapalı alanlar ile tesisin kullanımını tamamlayıcı nitelikte olan soyunma, hakem, idareci odası, wc-duş, lokal kantin, kafeterya vb. gibi tesisler yapılabilir. KAKS=0.10, bina yüksekliği kapalı spor salonları için Yençok=8.50 m., diğer tesisler için Yençok=3.50 m. olup, yapılacak yapılar tüm yollara en fazla 10 metre yaklaşabilir.
11. Barakfakih yerleşim alanına ilişkin iller bankası 2. Bölge müdürlüğünce 20 Şubat 2000 tarih ile onaylanan uygulama imar planına esas jeolojik etüt raporunun sonuç öneriler bölümünde belirtilen hususlar ile bursa bayındırlık ve iskan il müdürlüğünce 13 haziran 2008 tarih ile onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporunun sonuç ve öneriler bölümündeki hususlara uyulacaktır.
12. Zemin ve temel etüt raporunun hazırlanmasına ilişkin esaslar ile bayındırlık ve iskan bakanlığınca uygulanan etüt esaslarına göre jeolojik-jeoteknik raporları hazırlanacaktır.
13. belirtilmeyen hususlarda bursa büyükşehir belediyesi imar yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
14. Konut ve/veya Ticaret kullanımına ayrılmış parsellerde çatı yapılması zorunludur. Çatı meyilleri, en fazla imar yüksekliği kullanıldığında %45'ten fazla olamaz. Tek eğimli çatı yapılamaz.
(BM 02.03.2015/90)

Plan deęişiklikleri:

Plan değişikliği yapılacak alanda 3194 sayılı imar kanununun 18. madde uygulaması yapılacaktır.” denmektedir.

Şekil-5 Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Meri 1/1.000 ölçekli uygulama imar plan alan dağılım tablosu şu şekildedir:

Tablo-4 Meri 1/1.000 Uygulama İmar Plan Alan Dağılım Tablosu

KULLANIM TÜRÜ	ADET	BÜYÜKLÜK (M2)
KONUT	96	369162.7
ORTAOKUL ALANI	2	17831.32
BHA	11	26660.33
PARK	16	39057.92
ILKOKUL ALANI	1	5951.61
RESMİ KURUM	1	1201.94
AGACLANDIRILACAK	1	11380.53
CAMI	2	2499.7
TRAFO ALANI	1	98.99

SAGLIK TESISI	1	7987.67
PASIF YESIL	2	1084.73
KDKÇA	2	13351.93
DEPOLAMA	1	10474.2
ACIK SPOR TES	2	16012.55
DERE	2	13048.24
MEZARLIK	1	6758.83
YOL		179608,57
TOPLAM		722171.76

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1 PLANLAMANNIN GEREKÇESİ

Planlama alanı Kestel ilçesi, Barakfakih Mahallesi hudutlarında Planlı Alan İlan Edilen yaklaşık 75 hektar büyüklüğünde bir alandır.

Amaç ve Kapsam Başlığı altında belirtilen hususların gerçekleştirilebilmesi için 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 6360 sayılı kanun ile değişik 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7/b maddeleri uyarınca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının revizyonunun yapılması gerekmektedir.

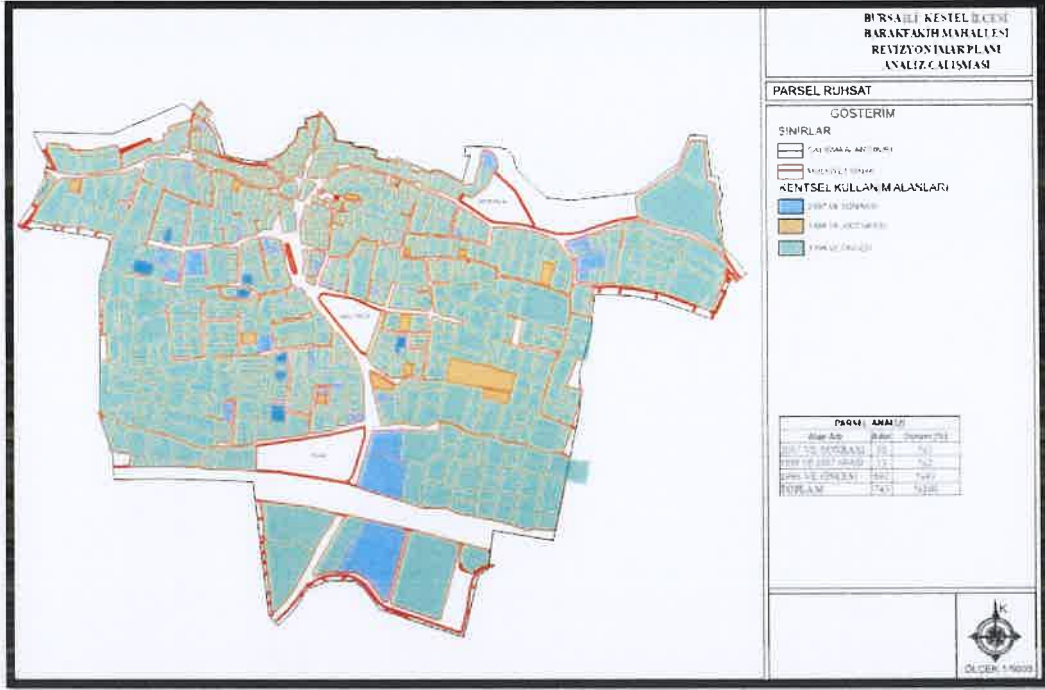
3.2 PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

3.2.1. YILLARA GÖRE RUHSAT ANALİZİ

Revizyona konu alanda planlama çalışması sağlıklı ilerleyebilmesi ve yapılaşma sürecinin doğru planlanmasına yardımcı olması için mevcut yapıların yapım tarihlerine göre tasnifi yapılmıştır. Söz konusu tasnifte 02.07.1998 tarihinde yürürlüğe giren "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılara İlişkin Yönetmelik" ve 03.05.2007 tarihinde yürürlüğe giren "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılara İlişkin Yönetmelik" tarihleri belirleyici kabul edilmiştir. 02.07.1998 tarihinden önce yapılan yapılar kentsel yenilemeye konu olacağı için çevresindeki inşa faaliyetlerini aksatmaması için yol akslarının ve ada formlarının tasarımında dikkate alınacaktır. İki yönetmelik arasındaki süreçte yapılan yapılar plan tasarımına bağlı olarak dikkate alınacak yapılar olarak değerlendirilecektir. 03.05.2007 tarihinden sonra yapılan ruhsatlı yapıların kullanım ömrü dikkate alınarak ada formları oluşturulacaktır.

Alanda 1998 ve öncesi 692,1999 ve 2007 arası 13, 2007 ve sonrası 38, toplamda 743 adet ruhsatlı yapı mevcuttur.

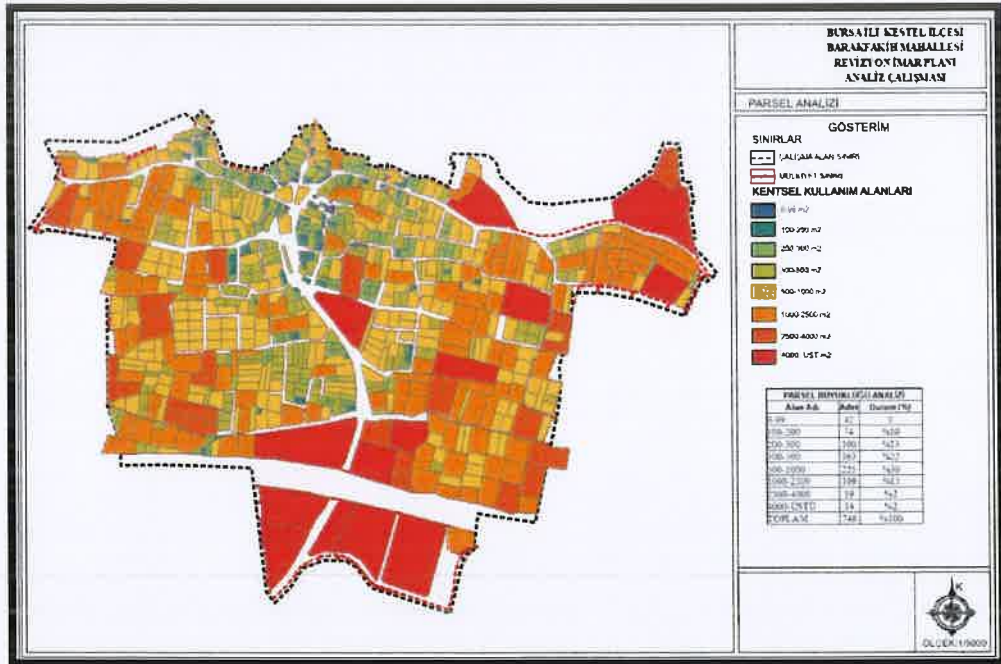
Harita-3; Yıllara Göre Ruhsat Analizi



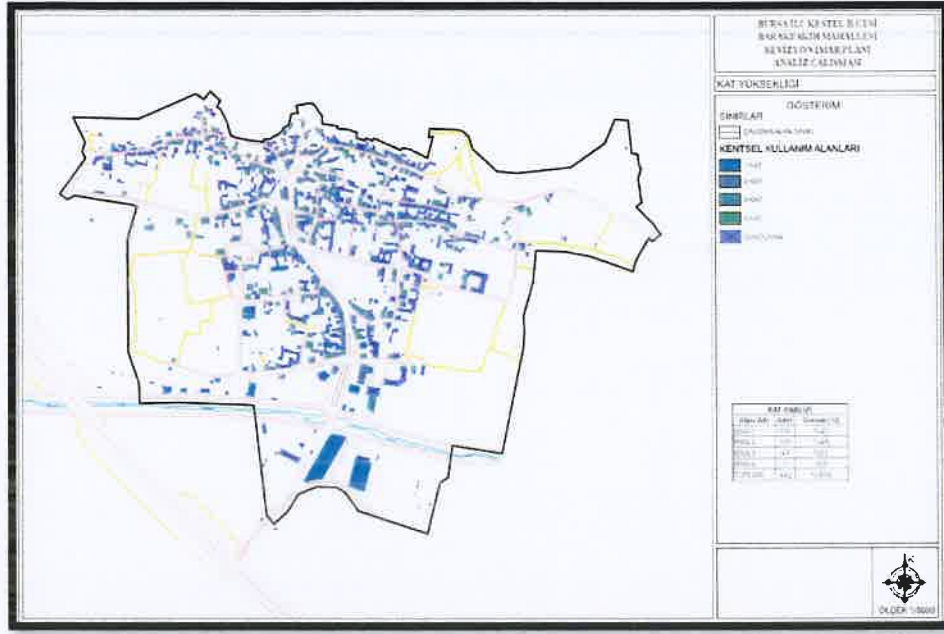
3.2.2. PARSEL ANALİZİ

Revizyona konu alanda yapılaşma kararları yeniden organize edileceğinden, taşınmazlar parsel büyüklüklerine göre analiz edilmiştir. 0-99 (42 Adet), 100-200 (74 Adet), 200-300 (100 Adet), 300-500 (163 Adet), 500-1000 (225 Adet), 1000-2500 (109 Adet), 2500-4000 (19 Adet) ve 4000-üstü (14 Adet) m² taşınmazlar olarak tasnif edilen alanda toplamda 746 adet taşınmaz bulunmaktadır.

Harita-4; Parsel Analizi



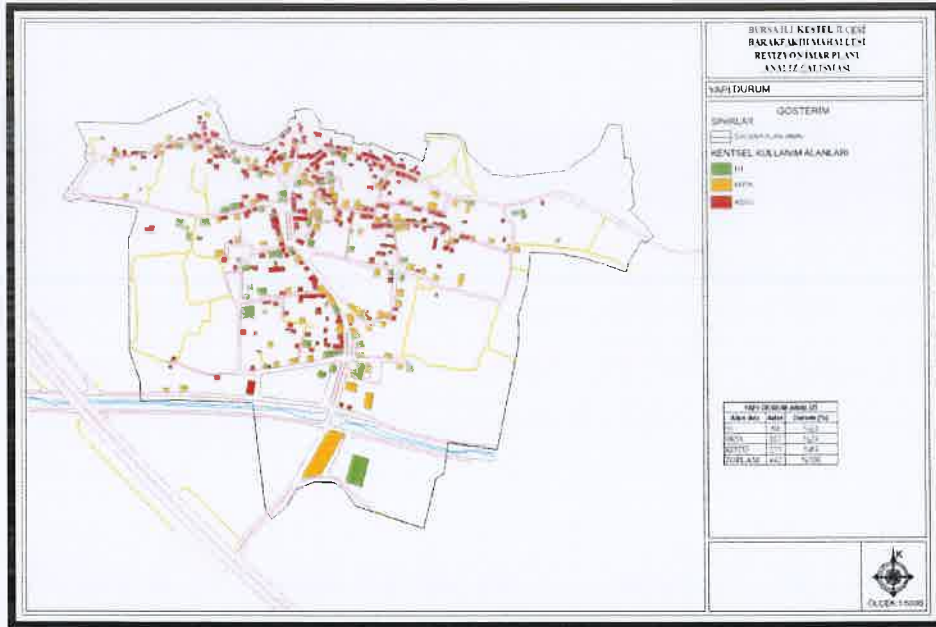
72 ✓



3.2.5. YAPI DURUM ANALİZİ

Revizyona konu alanda yapılaşma kararları yeniden organize edileceğinden, taşınmazlar yapı durumuna göre analiz edilmiştir. Arazide yapılan gözlemsel etüt sonucunda, iyi nitelikli yapılar 60 adet, orta nitelikli yapılar 107 adet ve 275 adet kötü nitelikli yapılar mevcuttur.

Harita-7; Yapı Durum Analizi



3.2.6. YAPI CİNSİ ANALİZİ

Revizyona konu alanda yapılaşma kararları yeniden organize edileceğinden, taşınmazlar yapı cinsine göre analiz edilmiştir. Alanda betonarme nitelikli yapılar 102 adet, kargir nitelikli yapılar 321 adet, ahşap nitelikli yapılar 11 adet ve 5 adet prefabrik nitelikli yapılar mevcuttur.

metre ve sağlık alanı yarıçapı 1000 metre olarak belirtilmiştir. Onaylı meri 1/1000 uygulamalı imar planında, donatı alanları erişim analizi (harita-10) camii ve ilkokul alanlarının erişim çaplarının tümünü çevrelemediği görülmektedir. Ancak planlama alanının nüfusunun düşük yoğunlukta olduğundan tüm alana hitap etmektedir.

Ortaokul ve sağlık alanının etki çapının plan sınırının tümüne hitap ettiğinden donatı alan analizinde gösterilmemiştir.

Harita-10; Donatı Alanları Erişim Analizi



3.3. PLAN KARARLARI

Yukarıda belirtilen amaç ve gerekçeler doğrultusunda yapılan analizler dikkate alınarak revizyona konu Barakfakih mahallesinin meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planının yapılaşma kararları etüt edilmiştir.

Planlamaya konu alanın 1/1000 ölçekli revizyon Uygulama İmar Planında Konut alanlarında bitişik nizam 3 kat ve ayırık nizam konut alanlarda Emsal (E) = 0,90 Yükseklik (Yençok)=9,50 metre yapılaşma düzeninde, yapı yaklaşma mesafeleri yola cepheli kısımlarda 5 metre olarak planlanmıştır. Arka bahçe mesafeleri Bursa Büyükşehir İmar Yönetmeliğine göre oluşturulacaktır. Yan bahçe mesafeleri ise planlama alanının genel dokusu dikkate alınarak minimum düzeyde uygulanması için plan notu düzenlenmiştir. Plan düzenlemesinden sonra "Konut Alanı"ndan 8620,34 m² alan eksilmiştir. Taban alanı katsayısı (TAKS) ise depreme dayanıklı rijit yapı tasarımına olanak vermesi ve taşınmazların emsal değerlerinin katlar arasında eşit ve homojen dağılımının yapılabilmesi ile üst katlarda çıkma yapılmasını engellemek için belirtilmemiştir.

Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 1. Bölge Müdürlüğü (Haydarpaşa) Emlak Servis Müdürlüğü'nün 16.03.2023 tarihli ve 42688118-752.01.99-472522 "Bursa İli, Kestel İlçesi, Barakfakih Mahallesi 1/1000 ölçekli Barakfakih Yerleşim Alanı ve İlave Revizyon Uygulama İmar Planının revize edilmesi hk." konulu yazıda; belirtilen "Bandırma -Bursa- Yenişehir- Osmaneli-

Yüksek Standartlı Demiryolu Hattı İnşaatı ile Elektromekanik Sistemlerin Temini" için belirtilen güzergahının hızlı tren hattı olarak ayrılmıştır.

Yapılan değişikli Hızlı Tren Hattın geçtiği alanda meri planda bulunan 15 metre genişliğindeki taşıt yolu kaydırılarak 12 metre genişliğinde taşıt yolu planlanmıştır.

Hızlı tren hattının kuzeyinde bulunan özel mülkiyet alanına erişim için hızlı tren hattının altına yapılan taşıt tünelinden sağlanacak olup çıkmaz yol oluşturmayacak şekilde tasarlanmıştır.

948 ada 1 parselin kuzey cephesine paralel kapatılan 15 metrelik yolun, Hızlı Tren Hattının kamulaştırma sınırına kadar olan kısmı "Otopark" olarak düzenlenmiştir.

Hızlı Tren Hattının kamulaştırma projesine uygun olarak plana işlenmesi sonucunda meri planda planlanan "Sağlık Tesis Alanı" işlevsiz hale geldiğinden ve konu ile ilgili olarak Bursa Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü'nün 05.12.2022 tarihli ve 80586470-754 6661 sayılı "İmar Planına Esas Görüş (Bursa İli, Kestel İlçesi, Barakfakih Mahallesi)" konulu yazısında; "...Planlama alanı içerisinde 3 Nolu Barakfakih Aile Sağlığı Merkezinin bulunduğu Barakfakih Mahallesi, 928 ada 38 parselin de kaldığı tespit edilmiştir. Yeni hazırlanan imar planında, mevcut hizmet binasının Sağlık Tesisi Alanına alınması ve yeni planlanacak sağlık alanları ile ilgili de yukarıda belirtilen hususların dikkate alınarak planlama yapılması hususunda; ..." dendiğinden, kurum görüşü ile uyumlu olarak mevcut aile sağlık merkezi ve çevresi "Sağlık Tesis Alanı" olarak planlanmıştır.

Sağlık tesis alanının bitişiğindeki bölgenin ihtiyacına cevap vermesi ve kamu adına belediye tarafından yönlendirilecek bir eczanenin hizmet verebilmesi için 300.02 m²'lik alan "Ticaret Alanı" olarak planlanmıştır.

Meri 1/1000 ölçekli İmar planında "Spor Tesisi Alanı" olarak planlı alanlarının m²'si korunarak daha verimli kullanılması açısından planda olduğu gibi doğu kısmına kaydırılarak planlanmıştır. **Bursa Valiliği, Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'nün** 22.11.2022 tarihli ve 41274431-754-3686344 sayılı "İmar Planı Revizyonu Kurum Görüşü" konulu yazıda; "...plan revizyonu düşünülen Bursa ili, Kestel ilçesi, Barakfakih Yerleşim Alanı içerisinde 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 her ölçekteki plan revizyonuna bir itirazımız bulunmamaktadır." denmekte olup, "Spor Tesisleri Alanı" kamu mülkiyetindeki alanlarda planlanmıştır.

-Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 26.12.2022 tarihli ve 48376342-754-3008116 sayılı "Bursa İli Kestel İlçesi Barakfakih Mahallesi İmar Planı" konulu yazıda; "...Gölbaşı Ana kanalı tekerrürlü taşkın debilerine göre ıslah edilmeli, Hatice Dere'ye imar planında asgari 10 metre yer ayrılarak dere ıslahı yapılmalı, Gölbaşı Ana kanalı 4373 sayılı Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Korunma Kanunu (Gölbaşından başlayarak Bursa-Gemlik Şosesine kadar devam eden ana kanalın mihverinden 30 metre sağa ve 30 metre soluna kadar

f2

olan sahayı içine alan kısımlar.) kapsamında olup kanun kapsamındaki alanlarda kanun hükümleri uygulanmalıdır....” denmekte olup planlama sınırı içerisinde ana kanalın mihverinden 30 metre sağa ve 30 metre soluna kadar yapı yaklaşma mesafesi sağlanacak şekilde yol ve yapı yaklaşma mesafeleri düzenlenmiştir.

Mevcut imar planında bulunan Depolama alanının mevcut metrekaresi korunarak kaydırılarak planlanmıştır.

Barakfakih mahallesi girişinde halihazırda bulunan 5072.01 m² ticaret alanının verimli kullanılabilmesi ve bölgeye özgü kasap köftesi satış mekanlarının daha nitelikli hale getirilebilmesi için söz konusu alanı ön cephesi parklanmaya müsait otopark olacak şekilde tasarlanmıştır.

Meri imar planında Belediye Hizmet Alanı ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlı alandaki trafik sirkülasyonunun ring şeklinde tıkanıklık yaşanmadan devam ettirilebilmesi için güney batı cephelerinden 10 metre genişliğinde yol planlanmıştır.

Arazi kullanımı ile tespit edilen Ticaret+Konut (TICK) kullanımlı alanlar mevcut durumuna uygun olarak planlanmıştır.

Söz konusu planlama alanında ihtiyaçlar doğrultusunda, analizler ve kurumların görüşlerindeki istekleri gözetilerek ve yine meri planda ayrılan donatı alanların korunmuş ve bazı donatı alanlarının planda olduğu gibi m²si artırılmıştır.

Yapılan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ile kadastral kayıklar giderilerek olası uygulama sorunları bertaraf edilmiştir. Kurum görüşleri neticesinde taşıt yollarının bir kısmının değiştirilmesi sonucunda yol güzergahları trafik sirkülasyonu ve güvenliği açısından sürekli ve uygun olacak şekilde planlanmıştır.

Planlama alanında yapılan düzenleme ile kayıklıklar giderilmiş ve bazı sosyal ve teknik altyapı alanlarında eksilme ve artışlar oluşmuştur. Fiili kullanımı etkilemeyen artış ve azalışlar göz ardı edilmiş olup, toplam kullanım alanında konut alanları 9345.62 m² azalmıştır. Bu eksilmeye bağlı olarak;

Kişi başına asgari sosyal ve teknik altyapı alanı Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 Tablo 'ya göre 0-75.000 nüfuslu yerleşimlerde **20,25 m²'dir.**

Alanda yaşayacak nüfusun ihtiyaç duyduğu sosyal ve teknik altyapı alanı şu şekilde hesaplanmıştır;

((Yapılaşma Alanı*Emsal) / Kişi Başına Asgari Yaşam Alanı) * Kişi Başına Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanı = İlave Sosyal ve Teknik Altyapı Alanı

$$(9345.62 \text{ m}^2 * 0.90) / 31.25 \text{ m}^2/\text{kişi} * 20,25 \text{ m}^2/\text{kişi} = 6042.50 \text{ m}^2$$

6042.50 m² sosyal ve teknik altyapı alanına azalan nüfustan dolayı ihtiyaç kalmamıştır. Yeni yol güzergahlarının düzenlenmesi ve kayıklıkların giderilmesi işlemlerine bağlı olarak Tablo-5'ten de görüleceği üzere sosyal ve teknik altyapı alanlarında toplamda 764.68 m² azalma olmuştur. Ancak alandaki ikamet edebilecek toplam nüfus daha çok azaldığından revizyon sonucunda kişi/başına düşen sosyal ve teknik altyapı alanı artırılmıştır. Kent bütününde hesaplamaya

tabi olan "Aaçlandırılacak Alan" ve "Mezarlık" alanı donatı hesabına dahil edilmemiştir.

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

şekil-7 öneri 1/1000 lekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Teklifi



Meri plan ve öneri plan değişikliklerindeki alanların dağılımı aşağıdaki gibidir.

Tablo-5 Karşılaştırmalı Arazi Kullanım Tablosu.

KULLANIM TÜRÜ	MERİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	DEĞİşİM (m ²)
KONUT	369162.7	166261.85	-202900.85
GELİşME KONUT	---	192056.35	+192056.35
KONUT TİCARET	---	1498.88	+1498.88
ORTAOKUL ALANI	17831.32	18037.99	+206.67
BHA	26660.33	19258.49	-7401.84

PARK	39057.92	38969.86	-88.06
ILKOKUL ALANI	5951.61	5790.9	-160.71
RESMI KURUM	1201.94	1207.8	+5.86
AGACLANDIRILACAK	11380.53	12675.73	+1295.2
CAMI	2499.7	2499.16	-0.54
TRAFO ALANI	98.99	237.49	+138.5
SAGLIK TESISI	7987.67	8000.19	+12.52
PASIF YESIL	1084.73	130.2	-954.53
KDKÇA	13351.93	---	-13351.93
DEPOLAMA	10474.2	20944.88	+10470.68
ACIK SPOR TES	16012.55	16094.02	+81.47
DERE	13048.24	13604.31	+556.07
MEZARLIK	6758.83	6313.94	-444.89
TICARET	---	5372.03	+5372.03
DEMİRYOLU KORUMA KUŞAĞI	---	22123.87	+22123.87
YOL	179608.57	171093,82	-8514.75
TOPLAM	722171.76	722171.76	0

3.4. PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. Bu plan, plan hükümleri ve plan açıklama raporu bir bütündür.

2. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda "3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri", "Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği", "2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve Yönetmeliği", "Çevre Kanunu ve Yönetmelikleri" ile 1/5000 Ölçekli Barakfakih Nazım İmar Planı Hükümleri geçerlidir.

4. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 18.07.2023 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu sonuç ve öneriler kısmına uyulması zorunludur.

72

5. Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulması zorunludur.

6. Enerji nakil ve iletim hattı altında ve komşuluğunda; doğalgaz boru hattı komşuluğunda kalan parsellerde ilgili kurum/kuruluş görüşü alınır.

7. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 26.12.2022 tarihli ve 48376342-754-3008116 Sayılı Kurum Görüşüne istinaden "Yeraltısularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" ve "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümleri geçerlidir.

8. Kamuya terk edilecek alanlar (yol, yeşil alan, otopark vb.) kamu eline geçmeden inşaat ruhsatı verilemez.

9. Otopark ve sığınak yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

10. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 26.12.2022 tarihli ve 48376342-754-3008116 Sayılı Kurum Görüşünde belirtilen sulama kanalından itibaren 30 metrelik yapı yaklaşma mesafesinin sağlanması için bitişik nizam planlı parsellerin kanala cepheli kısımlarında yapı yaklaşma mesafesi DSI'nin görüşü ve adanın yola cepheli kısımlarındaki teşekkülüne uygun olarak belirlenecektir.

11. 6831 Sayılı Orman Kanunu ve İlgili Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

B. YAPILANMA HÜKÜMLERİ

1. KONUT/KONUT –TİCARET ALANLARI

1. Bitişik Düzen Konut Alanlarında arka bahçe mesafesi 3 katta 4,75 metredir. Ön bahçe ve arka bahçe mesafeleri çıkarıldıktan sonra kalan alanın tamamında yapı yapılabilir.

2. Konut+Ticaret kullanım kararı getirilen alanlarda zemin katların ticaret yapılması zorunludur. Üst katlarda konut kullanımı yer alabilir.

3. Bitişik Düzen yapı adalarında; arka bahçe mesafesi çıktıktan sonra bina derinliğinin 10 metrenin altına düştüğü durumlarda bina derinliğinin 10 metreye tamamlanabilmesi için arka bahçe mesafesi en az 2 metreye kadar düşürülebilir.

4. Ön bahçe ve yan bahçeli Ayrık nizam konut ve ticaret-konut kullanımına ayrılmış yapı alanlarında ön ve yan bahçe mesafeleri otopark olarak kullanılabilir.

5. Konut ve/veya Ticaret-Konut (TİCK) Kullanımına ayrılmış parsellerde çatı yapılması zorunludur. Çatı meyilleri, en fazla imar yüksekliği kullanıldığında %45'den fazla olamaz. Tek eğimli çatı yapılamaz.

6. Çatılar en fazla 90 cm parapet duvarı üzerinden başlatılabilir. Sadece bitişik düzen yapılarda; çatı arası dubleks eklentisi yol cephelerinden 2 metre geri çekilerek yapılacaktır. 2 metrelik hat teras olarak kullanılabilir. Çatı katı ile alt kat irtibatlı dubleks yapıldığında çatı eğimi en fazla %45, dubleks yapılmadığı takdirde çatı meyili %33'ü geçemez.

7. Terasa açılan kapılarda yapılan kuşluk yüksekliği 2,5 metreyi aşamaz.

8. Bitişik Nizam Konut ve Ticaret-Konut Alanlarında; arka bahçenin düzenlenmesi gerektiği hallerde, düzenlenen bahçe kotu birinci bodrum kat taban kotunu geçemez. Ancak her halükarda arka bahçenin, binaya esas olan (± 0.00) kotuna göre (2.00) metreden fazla hafredilmesine izin verilemez.

9. Bitişik Nizam imar adalarında; farklı yollardan cephe alan ara parsellerden parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayanlar tevhit edilebilir.

10. Parsel sınırları içerisinde kalmak ve komşu parsel sınırlarına 2,00 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla en fazla 1,50 metre derinliğinde çıkma yapılabilir.

11. Konut fonksiyonunu içeren alanlarda, konutlarda bulunması gerekli piyeslerin dışındaki piyes ve mekânların, ışıklıktan ışık ve hava almaları gerekmektedir.

12. Sadece açık otoparka cephesi olan parseller bu cepheden mahreç alabilir.

2.KAMU KURUM ALANLARI

1. Resmi kurum alanı, belediye hizmet alanı, sağlık tesisleri alanı, eğitim tesisleri alanı, ibadet alanları, vb. kamu kuruluş alanlarında; planda belirtilen yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde kalmak kaydı ile Belediye Başkanlığı'nca onaylanacak mimari Avan projesi doğrultusunda olacaktır.

3.DEPOLAMA ALANLARI

1. Planda belirtilen emsal, yükseklik ve çekme mesafelerine göre uygulama yapılacaktır.

Planda Ağırlandırılacak Alan olarak tanımlanan alanlar, özel tesis yapılmasına konu olan alanlardır. Bu alanlarda yapılaşma katsayıları $E = 0,05$, Yükseklik $z = 4,50$ m'dir. Bu alanlarda yine işme mekânları, spor tesisleri yer alabilir.

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

-Bursa Büyükşehir Belediyesi Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 30.11.2022 tarihli ve 85571855-041.02-131515 sayılı "Kestel İlçesi, Barakfakih Mahallesi İmar Planına Esas Görüş" konulu yazıda;

"İlgi yazı ile Kestel İlçesi, Barakfakih Mahallesine ait, revize edilecek olan 1/1000 Ölçekli Barakfakih Yerleşim Alanı ve İlave Revizyon Uygulama İmar Planına ilişkin Genel Müdürlük görüşümüz talep edilmektedir.

Bahse konu alanda bulunan mevcut altyapı hatlarımız ile mevcut sulama tesisimize ait vaziyet planımız ve Kurumumuz tarafından hazırlanıp onay süreci devam etmekte olan "Gölbaşı Kanalı Taşkın Koruma Uygulama Projesi" yazımız ekinde sunulmakta olup, yapılacak çalışmalarda dikkate alınması gerekmektedir.

Hazırlanacak imar planlarında;

1-Kanalizasyon ve yağmursuyu sistemleri cazibeli sistemler olduğundan, bu sistemlerin topoğrafik yapıya uygun eğimli olarak planlanabilmesi için imar plan çalışmaları yapılırken topoğrafik yapı dikkate alınmalıdır.

72

2-Cazibeli sistemler olan yağmursuyu ve atıksu hatlarını teşkil edebilmek için en düşük kota sahip olan vadi tabanlarında minimum 7 m genişliğinde yol bırakılmalıdır.

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

4-Eğimli imar adalarında özellikle en düşük kotta oluşacak binaların atıksularını almak amacıyla imar adalarının en düşük kotlu kenarında parselin çevresinde en az 3m genişliğinde yol bırakılmalı ya da altyapı geçiş bandı oluşturulmalıdır. Oluşturulan bu yolun mümkün olduğunca, cazibe ile akışın sağlanabileceği en yakın imar yoluna bağlantısı sağlanmalıdır.

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

6-Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 57 de belirtilen "2000 m²den büyük parsellerde yapılacak yapıların mekanik tesisat projelerinin; çatı yüzeyinden toplanacak yağmur sularının gerekmesi halinde filtre edilerek bir tankta toplanması ve bina tuvalet sifonlarında kullanılması amacıyla yağmur suyu toplama sistemi içermesi zorunludur." hükmü sağlanmalıdır.

Yukarıda belirtilen hususlara dikkat edilmesi koşuluyla 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır..." denmektedir.

-Bursa Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 29.11.2022 tarihli ve 17098436-252.01.03-5132002 sayılı "Planlama/İmar Uygulama" konulu yazıda;

"İlçeniz Barakfakih Mahallesi 1/1.000 ölçekli Yerleşim Alanı ve İlve Revizyon Uygulama İmar Planının revizyonunun yapılması planlandığı belirtilerek kurum görüşümüz talep edilmektedir.

İlgi yazı ekinde sınırları belirtilen alan, Bakanlığımız Sit Alanları Yönetim Sisteminden (SAYS) yararlanılarak incelenmiş olup söz konusu alanda 2862 sayılı Kanun kapsamında onaylanmış doğal sit ve tabiat varlığı kaydının bulunmadığı görülmüştür.

Söz konusu alan 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik kapsamında kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gereken alanlar içerisinde kalmamaktadır..." denmektedir.

-Bursa Valiliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 09.12.2022 tarihli ve 63985753-754-65463409 sayılı "İmar Planı Çalışmasına İlişkin" konulu yazıda;

72 ✓

"İlimiz, Kestel ilçesi, Barakfakih Yerleşim Alanı ve İlave Revizyon Uygulama İmar Planının revize edilmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması ile ilgili ilgi (a)'da kayıtlı yazınıza binaen Bakanlığımızdan görüş talebinde bulunulmuştur.

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 islenmek üzere Bakanlığımıza talep edilen bilgi ve belgelerin sayısallarıyla (**ncz veya dwg formatında**) birlikte Müdürlüğümüze gönderilmesi hususunda..." denmektedir.

-Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 26.12.2022 tarihli ve 48376342-754-3008116 sayılı "Bursa İli Kestel İlçesi Barakfakih Mahallesi İmar Planı" konulu yazıda;

"Bursa ili, Kestel ilçesi, Barakfakih Mahallesinde yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Barakfakih Yerleşim Alanı ve İlave Revizyon Uygulama İmar Planının revize edilmesi planlandığından imar planlarına esas olacak İdaremizi ilgilendiren yapı, tesis, sınır, hat vb. bilgi ve belgelerin, varsa önerilerimizin ve kurum görüşümüzün Belediyenize iletilmesi istenmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde bahse konu alanın bir kısmı İdaremizce inşa edilerek 1962 yılında işletmeye açılan Gölbaşı 1. Merhale Sulama sahası içerisinde kalmakta olup içerisinden sulamaya ait ana tahliye kanalı ve yine akışa göre sol sahilinde Y-1 kanaletinin bulunduğu tespit edilmiştir. Bu sebeple, tarım arazilerinin imara açılması ile alakalı yetki ve sorumluluk "**5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu**" hükümlerine göre "**Toprak Koruma Kurulunda**" bulunmaktadır.

Söz konusu planlama alanının içerisinden Gölbaşı Anakanalı'nın geçtiği, planlama alanının kuzey yamaçlarında Hatice Dere'nin bulunduğu, planlama alanının güney sınırından Bursa Kestel Gölbaşı Barajı Sulaması Yenileme Proje Yapımı işi kapsamında proje çalışmaları devam eden S1-Y4-2 hattının geçtiği, tespit edilmiştir.

Gölbaşı Ana kanalı tekerrürlü taşkın debilerine göre ıslah edilmeli, Hatice Dere'ye imar planında asgari 10 metre yer ayrılarak dere ıslahı yapılmalı, Gölbaşı Ana kanalı 4373 sayılı Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Korunma Kanunu (Gölbaşından başlayarak Bursa-Gemlik Şosesine kadar devam eden ana kanalın mihverinden 30 metre sağa ve 30 metre soluna kadar olan sahayı içine alan kısımlar.) kapsamında olup kanun kapsamındaki alanlarda kanun hükümleri uygulanmalıdır.

Gerek imar çalışmaları sırasında gerekse yapı inşası aşamasında gerek personel gerek işletme kaynaklı her türlü sıvı atıkların tabii zemin ile temasının kesilmesi, sızdırmazlık sağlanarak depolanması, yeraltı suyu kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, sonradan tespit edilebilecek pınar, kaynak veya yeraltı suyunun korunması için gereken tedbirlerin alınması, "Yeraltı sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" ve "Su Kirliliği Kontrolü

Yönetmeliği" hükümlerine tam riayet edilmesi, yeraltı suyuna olumsuz etkisinin saptanması durumunda zararın ilgiliden temin edilmesi ve engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise yapılaşmanın iptal edilmesi koşullarına uyulması gerekmektedir.

Ayrıca plan sınırı YAS işletme sahası içerisinde kalmakta olup yeraltı suyu tahsisine kapalıdır. İleride YAS kullanma talebinin olması durumunda bu talep Bölge Müdürlüğümüzce karşılanamayacaktır..." denmektedir.

-ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı'nın 29.11.2022 tarihli ve 26106802-622.02-E.2658149 sayılı "Görüş ve Teklifler" konulu yazıda;

"İlgi yazı ile Bursa ili Kestel ilçesi Barakfakih Mahallesi sınırları içerisinde 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasına ilişkin Kuruluşumuz görüşü talep edilmektedir.

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

-TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM SİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 2.Bölge Müdürlüğü (Bursa) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün 30.11.2022 tarihli ve 20338 sayılı "Bursa İli, Kestel İlçesi, Barakfakih Mahallesi Kurum Görüşü" konulu yazıda;

"İlgi yazıda Bursa İli, Kestel İlçesi, Barakfakih Mahallesinde bulunan ilgi yazı ekinde sınırları belirtilen alanda imar plan çalışması yapılacağı belirtilerek, Teşekkürümüz görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu proje alanı sınırlarından Bölge Müdürlüğümüz sorumluluk sahasından geçen E.İ.Hatlarına ait sayısal bilgileri yazımız ekinde gönderilmekte olup;

Arazide mevcut enerji iletim hatlarımıza yaklaşımda; T.C Enerji Tabii Kaynaklar Bakanlığının elektrik kuvvetli akım tesisleri yönetmeliğinde verilen yatay ve düşey yaklaşım sınırlarına uyulması, enerji iletim hatlarımız ile alakalı güzergah değişikliği talebi söz konusu ise TEİAŞ İşletme Dairesi Başkanlığına (Ankara) başvuruda bulunulması..." denmektedir.

-Kestel Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü'nün 29.11.2022 tarihli ve 91701799-754-3138567 sayılı "İmar Planına Esas Görüş (Bursa İli, Kestel İlçesi, Barakfakih Mahallesi)" konulu yazıda;

"İlgi yazınız gereği, yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Barakfakih Yerleşim Alanı ve İlave Revizyon Uygulama İmar Planının Belediyemizce revize edilmesi tarafımızca uygundur..." denmektedir.

-Bursa Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü'nün 05.12.2022 tarihli ve 80586470-754 6661 sayılı "İmar Planına Esas Görüş (Bursa İli, Kestel İlçesi, Barakfakih Mahallesi)" konulu yazıda;

7

"İlgi yazınız ile Belediyenizce, yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Barakfakih Yerleşim Alanı ve İlave Revizyon Uygulama İmar Planının revize edilmesi planlanmakta olduğu ve yazınız ekinde sunulan sınırlar dikkate alınarak imar planlarına (1/1000 ölçekli uygulama imar planı, 1/5000 ölçekli nazım imar planı) esas olacak idaremizi ilgilendiren yapı, tesis, sınır, hat vb. bilgi ve belgelerin, varsa önerilerimizin ve kurum görüşümüzün, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/e maddesi hükmüne istinaden tarafınıza iletilmesi istenmektedir.

Birinci Basamak Sağlık Hizmetleri Aile Sağlığı Merkezlerinde Aile Hekimleri tarafından sunulmakta olup, 5258 sayılı Aile Hekimliği Kanununca ilk etapta her bir aile hekimi için kayıtlı kişi sayısı 4000 kişi olacak şekilde planlanmış iken Bakanlığımız stratejik planlarında bu uygulama "2000 kişiye bir Aile Hekimi" olarak değiştirilmiş ve birinci basamak sağlık tesisi planlamaları buna göre yapılmıştır.

Planlama sınırı içerisinde Bakanlığımız yatırım programında yatırım bulunmamakta olup, planlama alanı içerisinde öngörülen her 12.000 nüfus için bir tane mülkiyeti kamuya ait ulaşımı kolay taşınmazlardan 2000 m²'den az olmamak üzere Aile Sağlığı Merkezi için Sağlık Tesisi Alanı ayrılması uygun olacaktır.

Ayrıca; Planlama alanı içerisinde 3 Nolu Barakfakih Aile Sağlığı Merkezinin bulunduğu Barakfakih Mahallesi, 928 ada 38 parselin de kaldığı tespit edilmiştir. Yeni hazırlanan imar planında, mevcut hizmet binasının Sağlık Tesisi Alanına alınması ve yeni planlanacak sağlık alanları ile ilgili de yukarıda belirtilen hususların dikkate alınarak planlama yapılması hususunda; ..." denmektedir.

-Bursa Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 24.11.2022 tarihli ve 69397757-952.01.04.04-429952 sayılı "Afete Maruz Bölge (Kestel İlçesi, Barakfakih Mahallesi, ekli alanda İmar Planı Revizyonu)" konulu yazıda;

İlgi de kayıtlı yazınız ile Kestel İlçesi, Barakfakih Mahallesi sınırları içerisinde bulunan Ekli paftada sınırları belirtilen alanda İmar Planının Revize edilmesi ile ilgili kurum görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu alan ile ilgili Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda Afete Maruz Bölge Kararının bulunmadığı tespit edilmiştir. Yüksek topoğrafik eğime sahip alanlarda, imar uygulaması öncesinde kütle hareketleri (Heyelan, kaya düşmesi) ve zemin problemleri (oturma, şişme, sıvılama vb.) açısından muhtemel riskler değerlendirilmeli bölgenin yerleşime uygunluk durumu İmara Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt çalışmaları sonuçlarına göre belirlenmelidir. Proje alanında yeraltı su seviyesinin yüksek olabileceği, aşırı yağışlarda alanın Sel baskınlarına maruz kalabileceği göz önünde bulundurularak; yapı su basman kotu vb. hususlar dikkate alınarak belirlenmelidir.

Ayrıca 7269 sayılı "Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun", 14.07.2007 tarih ve 26582 sayılı "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik", 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine titizlikle uyulmalıdır. ..." denmektedir.

f² ✓

-Bursa Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 21.11.2022 tarihli ve 97140558-622.02-3169108 sayılı "İmar Planına Esas Görüş (Bursa İli, Kestel İlçesi, Barakfakih Mahallesi)" konulu yazıda;

"Bursa İli, Kestel İlçesinde, Kestel Belediyesi, yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Barakfakih Yerleşim Alanı ve İlave Revizyon Uygulama İmar Planının revize edilmesinin planlandığından bahisle, ekte sunulan sınırlar dikkate alınarak imar planlarına (1/1000 ölçekli uygulama imar planı, 1/5000 ölçekli nazım imar planı) esas olacak kurum görüşümüz istenmektedir.

Yazınız ekinde iletilen 1/1000 ölçekli Barakfakih Yerleşim Alanı ve İlave Revizyon Uygulama İmar Planının revize edilmiş sınırlarının bulunduğu pafta incelenmiştir.

2863 sayılı Kanun kapsamında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün uygundur görüşünün alınması koşuluyla, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş herhangi bir turizm alanı, bölgesi veya merkezi kapsamında olmadığından, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu yapılmasında sakınca bulunmamaktadır..." denmektedir.

-Bursa Valiliği, Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'nün 22.11.2022 tarihli ve 41274431-754-3686344 sayılı "İmar Planı Revizyonu Kurum Görüşü" konulu yazıda;

"İlgi yazınız ve ekleri incelenmiş olup, plan revizyonu düşünülen Bursa ili, Kestel ilçesi, Barakfakih Yerleşim Alanı içerisinde 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 her ölçekteki plan revizyonuna bir itirazımız bulunmamaktadır..." denmektedir.

-Bursa Valiliği, Aile ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü'nün 21.11.2022 tarihli ve 78092801-750-5482996 sayılı "İmar Planına Esas Görüş (Bursa İli, Kestel İlçesi, Barakfakih Mahallesi)" konulu yazıda;

"İlgi sayılı yazınız gereği İlimiz, Kestel İlçesi, Barakfakih Mahallesi'nde yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Barakfakih Yerleşim Alanı ve İlave Revizyon Uygulama İmar Planının revize edilmesi hususunda kurum görüşümüz sorulmaktadır. Söz konusu Uygulama İmar Planı hakkında Müdürlüğümüzün herhangi bir görüşü bulunmamaktadır..." denmektedir.

-Bursa Valiliği, İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 18.11.2022 tarihli ve 11761442-045.99-4215851 sayılı "Diğer Görüşler" konulu yazıda;

7

"İlgi yazı ile Belediyenizce, yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Barakfakih Yerleşim Alanı ve İlave Revizyon Uygulama İmar Planının revize edilmesinin planlandığı belirtilmiş olup kurum görüşümüzün bildirilmesi talep edilmektedir.

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

-Kültür VE Turizm Bakanlığı Vakıflar Genel Müdürlüğü Bursa Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün 22.11.2022 tarihli ve 48615734-170.01-349209 "Kurum Görüşü" konulu yazıda;

"Bursa İli, Kestel İlçesi, Barakfakih Mahalle sınırlarını kapsayan 1/1000 ölçekli Barakfakih Yerleşim Alanı ve İlave Revizyon Uygulama İmar Planının revize edilmesine yönelik ilgi yazı ile kurum görüşü talep edilmekte olup yapılan incelemede revizyon imar planı sahasında İdaremize ait taşınmaz bulunmadığı için herhangi bir görüşümüz bulunmamaktadır..." denmektedir.

-Kestel Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 05.12.2022 tarihli ve 2022/5971 "İmar Planına Esas Görüş (Bursa İli, Kestel İlçesi, Barakfakih Mahallesi)" konulu yazıda;

"İlgi yazınızda, 1/1000 ölçekli Barakfakih Yerleşim Alanı ve İlave Revizyon Uygulama İmar Planının revize çalışmalarının yapılacağını ve bu çalışma kapsamında ekte iletmış olduğunuz alan kapsamında kurum görüşümüzü istemektesiniz.

Söz konusu çalışma alanı içerisinde bulunan doğal gaz hatlarımız UTM 3 derece ED-50 koordinat sisteminde microstation formatında (.dgn) ekte tarafınıza sunulmuştur.

Hâlihazırda mevcut olan hatlarımızın yapacağınız yenileme çalışmalarında korunmasını, herhangi bir imar adası içerisinde bırakılmaması konularını bilgilerinize arz ederiz..." denmektedir.

-Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 27.02.2023 tarihli ve 90240332-115.01.02-37946 "Kurum Görüşü" konulu yazıda;

"İlgi yazı ile; 1/1000 ölçekli Barakfakih Yerleşim Alanı ve İlave Revizyon Uygulama İmar Planının revize edilmesinin planlandığı belirtilerek, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planına esas olacak idaremizi ilgilendiren yapı, tesis, sınır, hat vb. bilgi ve belgelerin varsa kurum önerilerimizin ve görüşümüzün bildirilmesi hususunda gereği talep edilmektedir. İlgi yazı ve eki ile plan revizyon sınırı gönderilen sahaya ilişkin hazırlanacak olan planlama çalışmalarında, öncelikle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 25 ve

7

26. Maddelerinde belirtilen hususlar ve yanısıra ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde işlem yapılması gerekmektedir. Diğer taraftan söz konusu plan revizyon sınırı kapsamında yer alan plan, proje ve yatırım kararlarınıza ilişkin bilgi ve belgeler ile kurum/birim değerlendirmelerinizin ivedilikle Kestel Belediye Başkanlığı'na iletilmesi hususunda..." denmektedir.

-Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 1. Bölge Müdürlüğü (Haydarpaşa) Emlak Servis Müdürlüğü'nün 16.03.2023 tarihli ve 42688118-752.01.99-472522 "Bursa İli, Kestel İlçesi, Barakfakih Mahallesi 1/1000 ölçekli Barakfakih Yerleşim Alanı ve İlave Revizyon Uygulama İmar Planının revize edilmesi hk." konulu yazıda;

"İlgi yazı ile Bursa İli, Kestel İlçesi, Barakfakih Mahallesi 1/1000 ölçekli Barakfakih Yerleşim Alanı ve İlave Revizyon Uygulama İmar Planının revize edilmesinin planlandığı belirtilerek; yazı ekinde sunulan sınırlar dikkate alınarak imar planlarına (1/1000 ölçekli uygulama imar planı, 1/5000 ölçekli nazım imar planı) esas olacak idaremizi ilgilendiren yapı, tesis, sınır, hat vb. bilgi ve belgelerin, varsa önerilerimizin ve kurum görüşümüzün, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/e maddesi kapsamında bildirilmesi/iletilmesi istenmiştir.

Teşekkürümüzce yapılan inceleme ve değerlendirme sonucunda; söz konusu plan sınırları içerisinde Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü uhdesinde çalışmalarına devam edilen "Bandırma -Bursa- Yenişehir- Osmaneli- Yüksek Standartlı Demiryolu Hattı İnşaatı ile Elektromekanik Sistemlerin Temini" yapım işi güzergahının bulunduğu söz konusu güzergâh kapsamındaki kamulaştırma sınırlarını kapsadığı tespit edilmiştir.

-Yapılacak imar planı çalışmalarında Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğünün de görüşlerinin söz konusu güzergaha ait kamulaştırma sınırlarının alınması, imar planlarında "**Hızlı Tren Hattı**" olarak tanımlanması,

-Karayolunun demiryolu ile kesişmelerinde geçişlerin alt veya üst geçiş olarak planlanması,

Demiryollarının emniyeti açısından;

-Komşu parsellerde yapılacak yanıcı, patlayıcı maddelerle ilgili can ve mal güvenliği açısından tehlike oluşturacak tesisler için; Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 13.11.2014 kabul tarihli TS 11939/T3 sayılı Mecburi Standart Tebliğine göre, yanıcı, patlayıcı maddeler ve can ve mal güvenliği açısından tehlike oluşturacak tesislerde demiryolu emniyeti açısından gerekli güvenlik mesafelerine uyulması,

-Diğer binalar için dış hat miğferimizden 15 mülkiyet sınırimızdan 5 metre olmak üzere her iki tarafta yapı yaklaşma mesafesi bırakılması,

-Demiryoluna komşu parsellerde herhangi bir yapı ruhsatı verilirken demiryoluna yaklaşma mesafesi hakkında Kuruluşumuzun görüşü alınması gerekmektedir..." denmektedir.

72 ✓

-Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Fen İşleri Dairesi Başkanlığı Etüd Proje Şube Müdürlüğü'nün 13.03.2023 tarihli ve 38506184-604.99-46421 "Kurum Görüşü." konulu yazıda;

"İlgi yazı gereği; Kestel İlçesi 1/1000 ölçekli Barakfakih Yerleşim Alanı İlave Revizyon Uygulama İmar Planı revize edilmesinin planlandığı belirtilerek, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına esas olacak idaremizi ilgilendiren yapı, tesis, sınır, hat vb. bilgi ve belgelerin varsa kurum önerilerimizin ve görüşümüzün 3194 sayılı Kanun 8/e maddesine istinaden Kestel Belediye Başkanlığına bildirilmesi istenilmektedir. Konu ile ilgili olarak; Birimimizce bir değerlendirme yapılmamış ve herhangi bir görüşü bulunmamaktadır. Plan onayı verecek idarece; revizyonu yapılacak planın, yürürlükte bulunan üst ölçek planları ile birlikte, 3194 sayılı Kanun ve yönetmelikleri, planlama ilkeleri ve ilgili diğer mevzuat açısından değerlendirilmesinin uygun olacağı hususunda..." denmektedir.

-Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nün 15.03.2023 tarihli ve 1115274 "Kurum Görüşü (İmar Planı)." konulu yazıda;

"Bursa İli, Kestel İlçesi, Barakfakih Mahallesi sınırları dâhilinde yapılmak istenen "1/1000 ölçekli Barakfakih Yerleşim Alanı ve İlave Revizyon Uygulama İmar Planı" için ilgi yazı ile Kurum görüşümüz sorulmaktadır.

İlgi sayılı yazınız incelenmiştir. Söz konusu alan kurumumuz yol ağı dışında bulunduğundan, başvurunuz ile ilgili değerlendirme yapılamamıştır..." denmektedir.

-Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı Çevre Kontrol Şube Müdürlüğü'nün 21.03.2023 tarihli ve 42837103-611.02-52227 "GSM Görüşleri." konulu yazıda;

"İlgi yazı ile; 1/1000 ölçekli Barakfakih Yerleşim Alanı ve İlave Revizyon Uygulama İmar Planının revize edilmesinin planlandığı belirtilerek, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planına esas olacak şekilde, söz konusu plan revizyon sınırı kapsamında yer alan plan, proje ve yatırım kararlarınıza ilişkin bilgi ve belgeler ile kurum/birim değerlendirmelerimizin ivedilikle Kestel Belediye Başkanlığı'na iletilmesi talep edilmektedir.

Bahse konu alanda Çevre Koruma ve Kontrol Daire Başkanlığımızın herhangi bir plan, proje, yatırım kararı bulunmamaktadır..." denmektedir.

-ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, Bursa Orman Bölge Müdürlüğü, Bursa Orman İşletme Müdürlüğü, Bursa Kadastro ve Mülkiyet Şefliği' nin 20.03.2023 tarihli ve 60278296-622.02[622.02]-7589295 "İmar Planı (Barakfakih Mh.)." konulu yazıda;

"(a) İlgi sayılı yazınız ile alınan, 16.11.2022 tarih ve 32992 sayılı Belediyenizce yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Barakfakih Yerleşim alanı ve ilave revizyon uygulama imar planının revize edilmesi planlandığı belirtilmiş olup kurum görüşümüz istenmiştir. Yazınıza ek olarak gönderilen plan suurları dosyasında

7 B
yapılan inceleme neticesinde (rar) dosyası hatalı olup açılmamıştır şifahen yapılan telefon görüşmeleri ile yetkili kişiye ulaşılamamış olup proje tarafımıza iletilmemiştir dolayısıyla imar planı ile ilgili inceleme yapılamamış olup kurum görüşümüz verilememiştir. (b) İlgili sayılı yazımız ile Kurumumuza iletilmesi istenilen sayısal ortamda (NCZ.DXF) projenin iletilmesi halinde görüşümüzün verilebileceği belirtilmiş ve tarafınızdan gönderilen (c) ilgili sayılı yazınız ekinde gönderilmiş olan plan sınırları (rar) dosyasında hatalı olduğu anlaşılmıştır.

Plan revize işlemleri kapsamında yapılacak alan sınırları ile ilgili inceleme yapılamamış olup kurum görüşümüz verilememiştir. Tarafımıza sayısal ortamda (NCZ.DXF) projenin iletilmesi halinde görüşümüzün verilebileceği hususunda; ...” denmektedir.

72 ✓