



**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, KELES İLÇESİ, CUMA MAHALLESİ
18 ADA 8, 9, 11, 12, 13, 17 NO'LU PARSELLERE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../20..... tarih ve
sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

TEMMUZ 2022

1. AMAÇ VE KAPSAM

Planlama Alanı, Bursa İli, Keles İlçesi, Cuma Mahallesi, I22A10D2C-2D Paftalar, 18 ada 8, 9, 11, 12, 13, 17 No'lu parselleri kapsamakta olup, 1/100.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı'nda parseller "Kentsel Yerleşme Alanı" olarak planlıdır. 18 ada 8, 9, 11, 12, 13 nolu parseller 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Resmi Kurum Alanı olarak, 17 parsel ise Ağaçlandırılacak Alan olarak planlıdır.

Keles İlçe'sinde daha önce 2 etap halinde yapılan toplu konutlara ilçe halkı tarafından büyük bir katılım sağlanmıştır. Gelişen süreç içerisinde Toplu Konut yapılması yönünde belediyeye müracaatlar yapılmıştır. Bu talepler doğrultusunda mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Resmi Kurum Alanı olan söz konusu 8, 9 ve 13 nolu parsellere Türkiye kömür İşletmelerine ait taşınmazların bulunduğu alanın değerlendirilmesi öngörülmüş olup, mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Resmi Kurum Alanı olan söz konusu diğer (11,12,17) parsellerde de ilçenin ihtiyaçları doğrultusunda değişiklikler yapılması talep edilmektedir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Bursa İli, Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölümü içerisinde yer almaktadır. Kuzeyinde Marmara Denizi ve Yalova, kuzeydoğuda Kocaeli ve Sakarya, doğuda Bilecik, güneyde Kütahya ve batıda Balıkesir illeri ile çevrilidir. İl, 40° batı boylam ve 29° kuzey enlem daireleri arasında yer almaktadır. Bursa 17 ilçeye sahip bir il merkezidir. Bursa'ya ait ilçeler sırasıyla; Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Büyükşehir, Gemlik, Gürsu, Harmanlık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, M. Kemalpaşa, Orhaneli, Orhangazi ve Yenişehir'dir.

Keles İlçesi, Bursa kent merkezinin yaklaşık 61 km güneyinde olup, planlama alanı ise Keles İlçe Merkezinin yaklaşık 850 m kuzeybatısında bulunmaktadır. Ayrıca Keles ilçe merkezi girişinin yaklaşık 250 metre güneybatısında yer almaktadır. 8 ve 9 nolu parseller içerisinde üç katlı lojman yapıları depo ve kalorifer binası yer almakta olup, diğer parseller boş durumdadır.

Bölgenin önemli bölgelerinden biri olan Gököz Göleti, planlama alanının yaklaşık 3.5 km kuzeyinde, Kocayayla Mesire Alanı ise yaklaşık 4.5 km kuzeydoğusunda yer almaktadır.

[illegible]

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa İli, en son alınan TÜİK verilerine göre nüfusu 3.147.818, yüzölçümü 10.882 km² olan Bursa ilinde kilometrekareye 289 insan düşmektedir. Nüfusun %50.00'si erkek, %50.00'si kadındır. Bursa ilinin en az nüfusa sahip 3. İlçesi olan Keles İlçesi'nin nüfusu, en son alınan TÜİK verilerine göre 11246 kişidir. Bünyesinde 42 mahalle barındıran ilçede Cuma Mahallesi 2021 yılı nüfusu 1226'dır.

Tablo 1. Yıllara Göre Cuma Mahallesi Toplam Nüfusu

YIL	MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUSU
2021	CUMA MAHALLESİ	1.226
2020	CUMA MAHALLESİ	1.061
2019	CUMA MAHALLESİ	1.188
2018	CUMA MAHALLESİ	1.176
2017	CUMA MAHALLESİ	1.214
2016	CUMA MAHALLESİ	1.269
2015	CUMA MAHALLESİ	1.198

Cuma Mahallesi, Keles İlçe Merkezi'nin de bir kısmını kapsadığı için diğer mahallelere göre yüksek nüfusa sahiptir. Keles İlçesi, Bursa'nın dağ ilçeleri arasında olup Bursa kent merkezine uzak olması sebebiyle çok fazla göç alan bölgelerden değildir. Görüldüğü üzere Cuma Mahallesi de nüfus anlamında durağan bir yapıya sahiptir. Genel olarak mahallenin nüfus sayısındaki düşüklük seyrek yerleşim bölgesi olmasından kaynaklanmaktadır.

İlçede geçim tamamen tarım, hayvancılık ve orman ürünleri istihsaline dayalıdır. Genel itibariyle karasal ve sert bir iklim hakim olduğundan ancak bu iklim şartlarına uygun ürünler yetiştirilebilmekte, arazinin dağlık ve engebeli olması tarımda verimi azaltmaktadır. Yetiştirilen ürünlerin başında tahıl ürünleri ve baklagiller gelir. Ayrıca meyvecilik ve sebzeçilik de yapılmaktadır. Toplam tarım arazisinin ancak 1/6'sı sulanabilir arazi niteliğinde olan Keles'te sulama amaçlı bir takım göletler yapılarak sulanabilir arazinin çoğaltılmasına çalışılmaktadır. Sulu arazisi olanlar için son yıllarda çilek ve kiraz yetiştiriciliği önem kazanmıştır. Yörede küçük ve büyükbaş hayvancılık da yapılmakta olup en fazla kıl keçisi ve koyun yetiştirilir. Son yıllarda süt sığırcılığına önem verilmiş, ithal ineklerle verim ve kalite arttırılmıştır. Arazisinin % 57'si ormanlarla kaplı olan Keles' te haliyle orman işçiliği ve orman ürünleri istihsalı önemli bir geçim kaynağıdır. İlçenin yıllık orman istihsalı 20.000-25.000 m³ civarında gerçekleşmektedir.

El sanatları dalında küçük çapta faaliyet gösterilen havlu, halı ve kilim dokumacılığı, demircilik, tüfekçilik, bakırcılık ve kalaycılık diğer geçim kolları arasında sayılabilir.

İlçe; Bursa, İnegöl ve Tavşanlı gibi Türkiye'nin gelişmiş endüstri bölgelerine çok yakın bir konumda olmasına rağmen ekonomik bakımdan olması gereken seviyeye ulaşamamıştır. Bu konuda toprak ve iklim yapısının elverişsiz olması, kamu yatırımlarından yeterli düzeyde istifade edememesi ve özel sektörü yatırıma teşvik edecek altyapının bulunmaması çok önemli bir etkidir. İlçe, genel itibariyle

ekonomik bakımdan gelişmemiş olduğu için sosyo-kültürel açıdan da geri kalmıştır. Bunun doğal sonucu olarak yörede işsizlik had safhaya ulaşmış, genç nüfusun hemen hemen tamamı çevre il ve ilçelere göç etmiştir..

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Keles ilçe merkezi Bursa ilinin güneyinde yer almaktadır. Karayolu ile Bursa kent merkezine yaklaşık 61 km'lik bir mesafede yer almaktadır.

Gököz Göleti, planlama alanının yaklaşık 4.5 km batısında, Baraklı Göleti ise yaklaşık 9 km kuzeydoğusunda yer almaktadır.

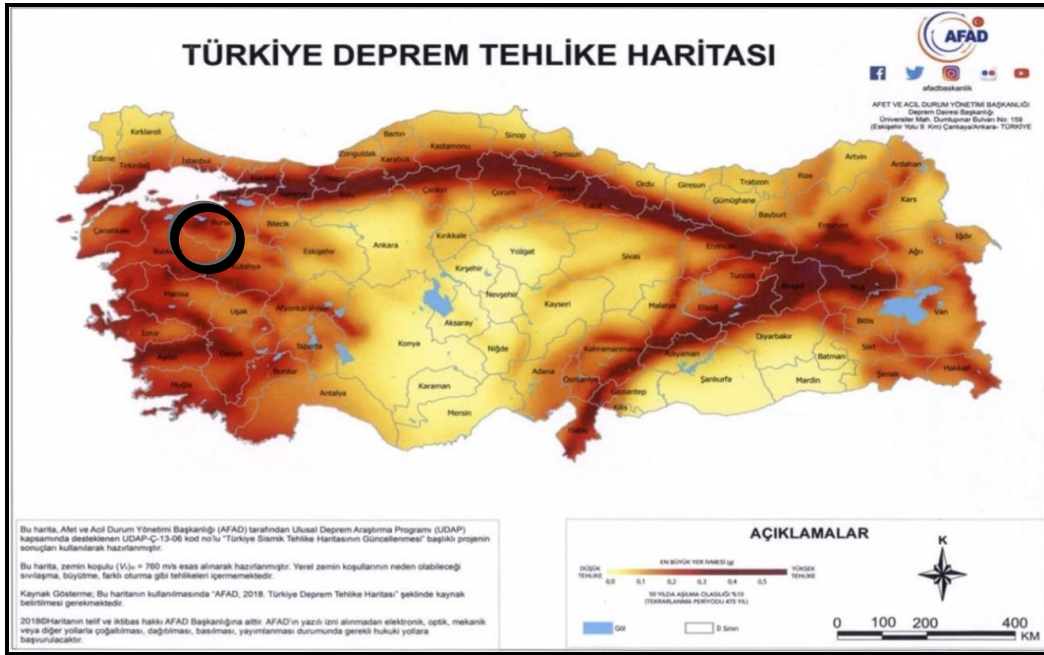
Planlama alanı Bursa-Keles Yolu'na bağlanan, Kocayayla Piknik ve Mesire Alanı'na bağlantı sağlayan yoldan hizmet almaktadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

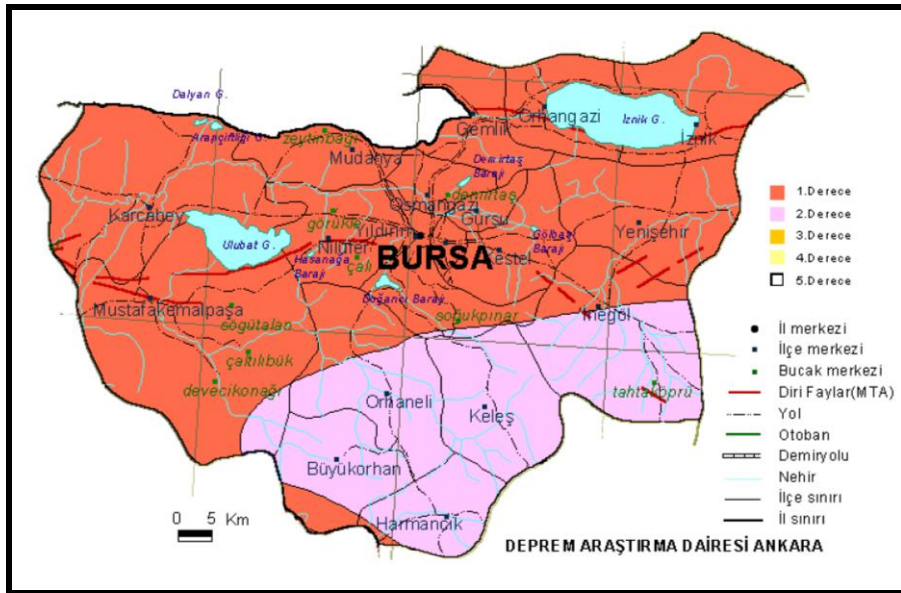
2.4.1. Depremsellik

Bursa il bütünüünün depremselliği genellikle Marmara Bölgesi'nin depremselliği içerisinde incelenmektedir. Bursa İli tıpkı Marmara Bölgesi gibi Türkiye Deprem Kuşakları Haritasında büyük ölçüde birinci derece deprem kuşağı içerisinde yer almaktadır. Tarihsel olarak Marmara Bölgesi'nin depremselliğine bakıldığında Türkiye Alpin orojenezi kuşağında ve yüksek deprem aktivitesi gösteren bir bölgede bulunmaktadır. 20. yüzyılda, Kuzey Anadolu Fay Hattı ve Batı Anadolu'nun (Ege Bölgesi) Graben sistemleri ile Doğu Anadolu Fay Sistemleri'nin oldukça aktif olduğu gözlemlenmektedir. Deprem sırasında meydana gelen yapısal hasara neden olan etkenler, deprem kaynağının özellikleri, bölgelerin jeolojik ve tektonik yapıları ile ilgili olup, kontrol parametrelerinden biridir. Anadolu Türk Levhası, Karadeniz Levhasına relatif olarak batıya doğru hareket etmekte olup, aralarında Kuzey Anadolu Fayı mevcuttur. Anadolu levhasının batı ve güney-batı yönünde hareketi, Arabistan levhasının güneyden kuzeye doğru hareketi sonunda meydana gelmektedir. İnceleme alanını etkileyen faylar arasında yer alan başlıca fay olan Kuzey Anadolu fayı bir zon teşkil edip, tek bir hattan müteşekkil değildir. İnceleme alanı içerisindeki tüm birimleri etkileyen eski ve yeni depremlerin incelenmesi sonucu, bölgedeki fayların özellikle Marmara çevresindeki etkin faylar olduğu anlaşılmıştır. Bölgenin güneyinde aktif olduğu bilinen Uluabat Fayı yer almaktadır.

Harita 1. Türkiye Deprem Tehlike Haritası



Harita 2. Depremsellik Haritası



Depremsellik açısından incelendiğinde; Bursa fayı, Bursa ve çevresini birinci derecede etkileyecek bir depreme kaynak olabilecek durumdaki en önemli faydır. Bu fay hem Bursa bölgesinin merkezinde hem de doğrultu atımlı bir fay olması nedeniyle Bursa ve yakın çevresi için önem kazanmaktadır.

2.4.2. Jeolojik Yapı

Alana ilişkin jeolojik-jeoteknik etüd raporu hazırlanmakta olup, raporun yerleşime uygunluk haritası ile sonuç ve öneriler bölümü bu bölüme eklenecektir.

2.4.3.Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğim Durumu

Plana konu alanı oluşturan parsellerin bulunduğu topografyadaki en düşük kot 1099 m, en yüksek kot ise 1128 m'dir. Planlama alanının eğim durumu incelendiğinde yaklaşık olarak %5-10 eğime sahiptir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Plana konu parsellerin bulunduğu alandaki topografya orta derece eğim derecesine sahiptir. Eğim doğudan batıya doğru artmaktadır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Bursa İli, Keles İlçesi, Cuma Mahallesi, 8 ve 9 nolu parseller içerisinde üç katlı lojman yapıları depo ve kalorifer binası yer almakta olup, diğer parseller boş durumdadır.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Bursa İli, Keles İlçesi, Cuma Mahallesi, 18 ada 8, 9, 13 No'lu Parseller, Türkiye Kömür İşletmeleri Kurumu Genel Müdürlüğü'ne ait olup, 11,12 ve 17 nolu parseller ise belediye mülkiyetinde bulunmaktadır.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

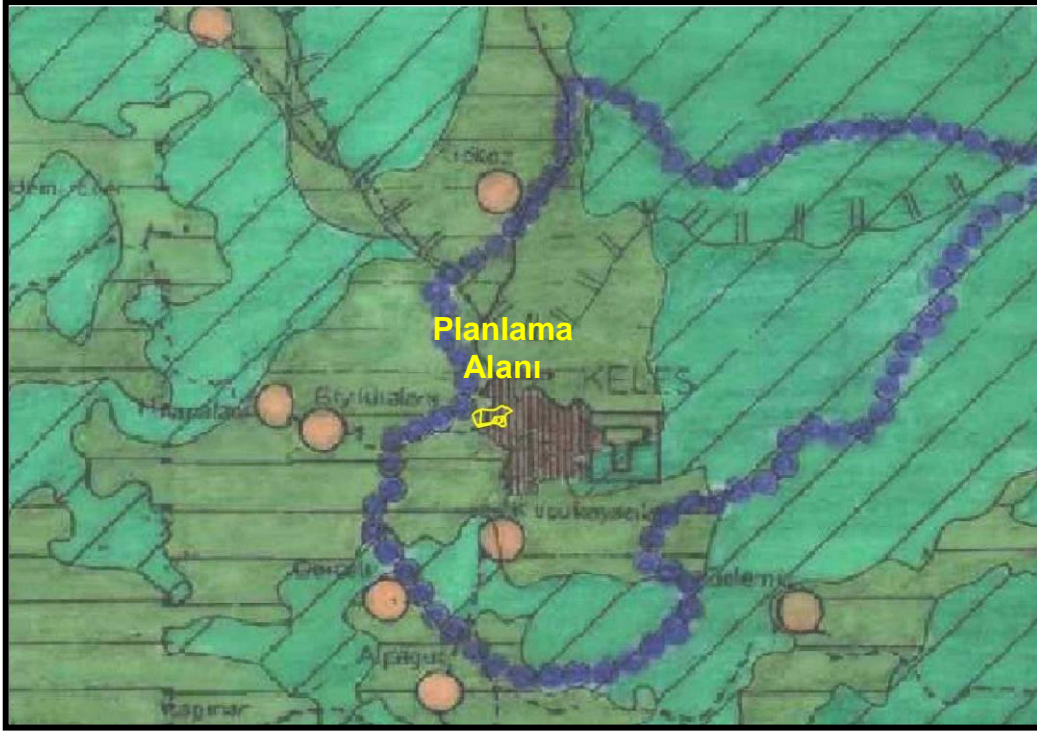
2.7.1.1/100.000 Ölçekli ÇDP

Bursa İli, Keles İlçesi, Cuma Mahallesi, 201 ada 1, 2 ve 4 No'lu Parseller, Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında, "Kentsel Yerleşme Alanı" içerisinde yer almaktadır.

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda ilgili Plan Hükümleri aşağıdaki gibidir.

"6.2.1.6. Orhaneli, Keles, Büyükorhan ve Harmancık yerleşmeleri planlama bölgeleri dışında kalmakla beraber Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı bütününde önem arz etmekte olup, bu alanlarda tarım ve hayvancılık tesisleri ve yayla turizminin desteklenmesi esastır.

Harita 3. Parsellerin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İçerisindeki Yeri



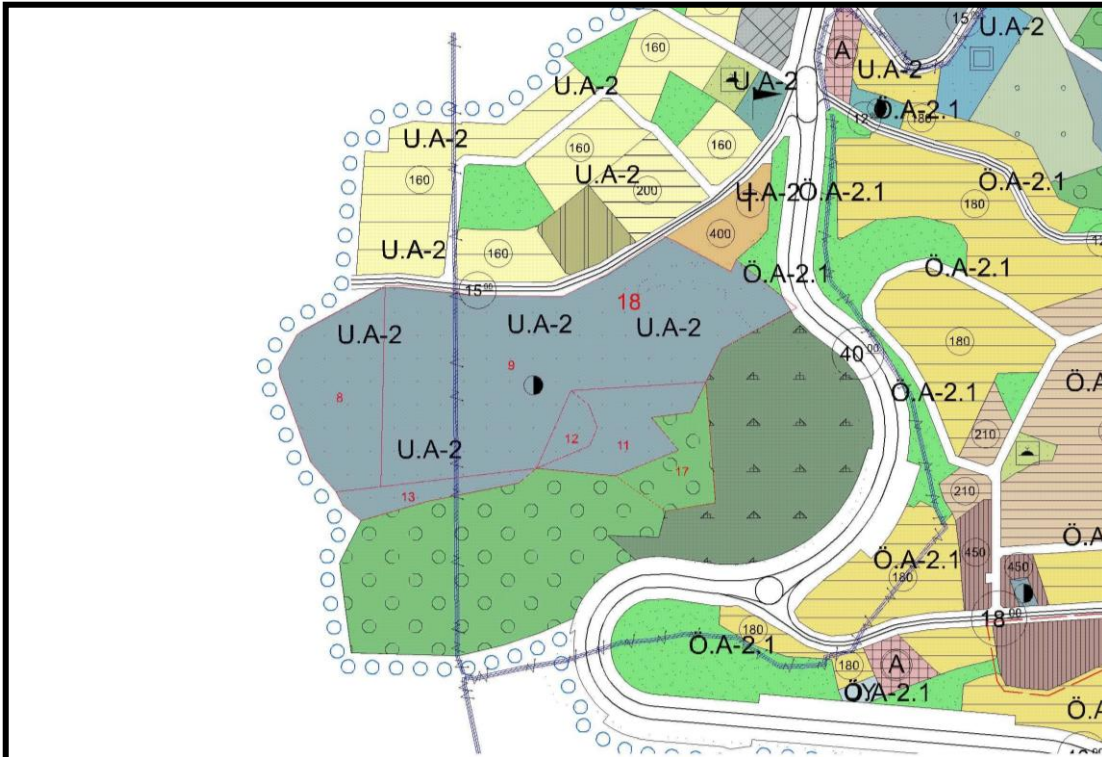
2.7.2.1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanına ait onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

2.7.3.1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

18 ada 8,9,11,12,13 nolu parseller 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Resmi Kurum Alanı olarak, 17 parsel ise Ağaçlandırılacak Alan olarak planlıdır.

Harita 4. Parsellerin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı İçerisindeki Yeri



Simetri Şehir Planlama - Ali Kaya
KükürtlÜ Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Cekirge V.D. 5300241704

Tablo 2: Arazi Kullanım Karşılaştırma Tablosu

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN	ORAN %	ALAN	ORAN %
TOPLU KONUT ALANI	-		20000,00	19.57
TİCARET ALANI	-		14945,168	14.62
ÖZEL SOSYAL TESİS	-		11978,606	11.72
RESMİ KURUM	98358,269	96.24	8130,469	7.96
BELEDİYE HİZMET ALANI	-		17049,908	16.68
ÖZEL SAĞLIK ALANI	-		3589,814	3.51
ÖZEL EĞİTİM ALANI	-		4527,60	4.43
İBADET ALANI	-		1000,00	0.98
PARK ALANI	-		4339,621	4.25
REKEASYON ALANI	-		3151,76	3.08
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	3501,147	3.43	3706,175	3.63
YOL	339,344	0.33	9779,714	9.57
TOPLAM ALAN	102198,76	100	102198,76	100

3.3. PLAN NOTLARI

1.İÇME KULLANMA SUYU HAVZALARININ KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2.KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

3.BURSAGAZ'IN 07.07.2022 TARİH VE 2022/3648 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN ŞARTLARA UYULACAKTIR.

4.ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

İmar Kanunun 8. Maddesinin (e) bendinde; “e) (Ek: 12/7/2013-6495/73 md.) Kamu kurum ve kuruluşları veya plan müellifleri; ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından plana ilişkin görüşlerini alır. Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.” İle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 8. Maddesinin (1), (2), (3), (4), (5), (6), (7). Bendlerinde; “MADDE 8 – (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. (2) Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün

bulunmadığı kabul edilir. (3) Kurum ve kuruluşların plan yapım aşamasında plan alanına yönelik ihtiyaç duydukları eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel tesis, emniyet ve güvenlik vb. hizmet alanları ile bu alanlara ilişkin standartları bildirmeleri esastır. Bu amaçla nazım imar planı yapım aşamasında kurumların görüşü alınır. (4) Nazım ve uygulama imar planlarının hazırlanması sürecinde birlikte veya eş zamanlı görüş istenebilir. Ancak, nazım imar planı hazırlanırken kurum ve kuruluş görüşlerinin veya verilerin uygulama imar planı ayrıntısında elde edilmesi halinde, bu görüş ve güncel veriler temin edilmek suretiyle plan onaylayan idareler farklı da olsa ayrıca uygulama imar planı için görüş veya veri istenmeyebilir. (5) Kurum ve kuruluşlar planlama çalışmasında kullanılacak bilgi ve belgeleri, açık ve kapsamlı görüşüyle birlikte planlamaya veri teşkil edecek şekilde basılı belge olarak ve sayısal ortamda sağlamakla sorumludur. (6) Verilerin Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Portalından temini esastır. Kurum ve kuruluşlar verilerini Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Portalından Bakanlıkça belirlenen standartlarda sunar. (7) Planlama alanına yönelik ilgili kurum ve kuruluşlardan, uydu görüntülerinden veya hava fotoğraflarından ve arazi çalışmalarından sayısal veri seti oluşturularak planla birlikte idareye sunulur.”

Bu doğrultuda, alınan kurum görüşleri aşağıda verilmiştir.

Sayı : E-85571855-619-104046
Konu : Keles Cuma Mahallesi İmar Plan
Değişikliği

08.07.2022

KELES BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar İşleri Birimi)

İlgi : 28/06/2022 tarih ve 1322 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile Keles İlçesi Cuma Mahallesi mülkiyeti Türkiye Kömür İşletmeleri ve özel mülkiyette olan 18 ada 8-9-11-12-13 ve 17 parsellere ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin Genel Müdürlük görüşümüz talep edilmektedir.

Söz konusu bölgede mevcut hattımız bulunmamakta olup, planlanan atıksu ve içmesuyu projemiz ekte sunulmaktadır. Yapılacak çalışmalarda planlamalarımızın dikkate alınması gerekmektedir. Ayrıca alanın Çınarcık Barajı Uzun Mesafeli Koruma Alanında kalması nedeni ile bu alanda 28 Ekim 2017 tarih, 30224 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik hükümleri uygulanmaktadır. Anılan Yönetmeliğin Madde 12 Uzun Mesafeli koruma Alanı başlığı altında bu alanlara ilişkin hükümler belirtilmiştir.

Yazımızda belirtilen hususlar ile İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik'te yer alan hükümlere uyulması kaydıyla imar plan değişikliği yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.

Bilgi edinilmesi ve gereğini arz ederim.

İsmail GERİM
Genel Müdür Yardımcısı

Ek:

- 1- Planlanan İçmesuyu ve Atıksu Hattı
- 2- Uzun Mesafeli Yönetmelik Madde 12

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 73/9LY-sConvN-GRR/zs-80eBHv-olvfauqj Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

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: Pelin YILDIZ
Mühendis
Telefon No:



07.07.2022

SAYI : 2022/3648

KONU: Plan Değişikliği Kurum Görüşü

**T.C.
KELES BELEDİYESİ
İmar İşleri Memurluğu**

İLGİ : 28.06.2022 tarihli 1322 no 'lu yazınız

İlgi yazınızda Keles İlçesi, Cuma Mahallesi'nde bulunan 18 ada 8,9,11,12,13 ve 17 nolu parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine istinaden 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesinin (e) bendine istinaden kurum görüşümüz istenmektedir.

Söz konusu parseller içerisinde ve çevresinde bulunan doğal gaz hatlarımız ve yer üstü tesislerimiz, UTM 3 derece ED-50 koordinat sisteminde microstation formatında (.dgn) ekte tarafınıza sunulmuştur.

Tarafınıza sunulan hatlarımız üzerinde herhangi bir yapı planlaması yapılmaması, hatlarımızın korunması ve kazı işlemi öncesinde şirketimiz ile iletişime geçilmesi konularını kurum görüşümüz olarak bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,

e-imzalıdır
Farid BAYRAMOV
Paydaş İlişkileri Yönetimi Müdürü

e-imzalıdır
Özhun ÖZBİRLİK
Proje Yönetimi ve İç Tesisat
Direktörü

EKLER
Söz konusu parseller içerisinde ve çevresinde bulunan doğal gaz hatlarımız(*dgn)
İLETİŞİM
Kazı kontrol ekip sorumlusu
Engin ŞAHİNER
0 (533) 201 47 69
BİLGİ
Harita ve GIS Mühendisi
Damla Alioğlu
0 (549) 841 98 21



T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
14. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E.84113134- 611.99 / 875418
Konu : Kurum Görüşü (Keles Belediyesi)

07.07.2022

KELES BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi: Keles Belediye Başkanlığının 28/06/2022 tarih ve 115.01.06-1322 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile Bursa İli, Keles İlçesi, Cuma Mahallesi sınırları içerisinde 18 ada, 8,9,11,12,13 ve 17 parselleri kapsayan "Toplu Konut Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Özel Sosyal Tesis Alanı, Resmi Kurum Alanı, Ticaret alanı, Ağaçlandırılacak Alan ve İmar Yolları" yapımına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hakkında Kurum görüşümüz istenmiştir.

Söz konusu alanın, Bölge Müdürlüğümüz yol ağında bulunan (16-50) K.K. No'lu (Bursa-Orhaneli)Ayr. İl Yolu güzergâhında Km:41+650'de sağ tarafta kaldığı tespit edilmiştir. Bununla birlikte planlanan alana geçişlerin mevcut kavşaklar kullanılarak yapılması, Karayoluna giriş ve çıkışların 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu'na göre çıkartılan 15 Mayıs 1997/22990 değişiklik 06/01/1998/23222 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümleri kapsamında sağlanması, Karayolları kamulaştırma sınırından itibaren tüm yapıların yapı yaklaşma (çekme) mesafeleri şartını sağlaması kaydıyla söz konusu planlamanın Bölge Müdürlüğümüzce sakıncası bulunmamaktadır.

Bilgilerini arz ederim.

Engin BAYRAM
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

Belge Doğrulama Kodu: "tthuw807796C"

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

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

Bilgi İçin: Nasibe KOZAN

Çevre Mühendisi

Telefon No : 224 2816000

Faks: 224 2816090

Tel - Faks: 224 2816000-

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

KEP: kgm14bolge@hs01.kep.tr

e-posta : nkozan@kgm.gov.tr

İlgili Birim : Etüt, Proje ve Çevre Başmühendisliği -



1/1



Simetri Şehir Planlama - Alp Kaya

KükürtlÜ Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 - Oda Sicil No: 2082 - Çekirge V.D. 5300241704



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



Sayı : E-35546553-169.09.99-2708005

08.07.2022

Konu : (169.09) Bursa ili, Keles ilçesi, Cuma
Mahallesi 18 Ada, 8, 9, 11, 12, 13 ve 17
Parseller 1/5000 Ölçekli Nazım Planı ve
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan
Değişikliği Hk. Kurum Görüşü

KELES BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 28/06/2022 tarih ve 74374415-1322 sayılı yazınız.

Bursa ili, Keles ilçesi, Cuma Mahallesi, 1/1000 Ölçekli Keles Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planında kalan, tapunun; 18 ada, 8, 9, 11, 12, 13 ve 17 parsel sayılı, mülkiyeti, Türkiye Kömür İşletmeleri ile özel mülkiyete ait taşınmazlara yönelik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan değişikliği kapsamında kurum görüşümüzün iletilmesi istemine ilişkin ilgi yazıda belirtilen konu, dosyasıyla birlikte Müdürlüğümüz uzmanları tarafından yerinde incelenmiştir.

Hazırlanan raporda, Müdürlüğümüz arşivinde yapılan taramada bahse konu taşınmazlarda; Koruma Bölge Kurulu Kararı ile daha önceden tescil edilmiş olan herhangi bir arkeolojik, kentsel, tarihi sit alanı ile korunması gerekli kültür varlığı kaydı bulunmadığı ve talep alanının herhangi bir korunma alanında kalmadığı belirtilmiş olup anılan taşınmazlarda yapılan yüzey incelemesinde 2863 sayılı Kanun kapsamında herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığı belirtilmektedir.

2863 sayılı Kanunun "Haber Verme Zorunluluğu" başlığı altındaki 4. Maddesine uyularak, çalışmalar esnasında herhangi bir korunması gerekli kültür varlığına rastlanılması durumunda çalışmaların durdurularak ilgili Mülki İdare Amirliğine veya Müze Müdürlüğüne bilgi verilmesi koşuluyla; Cuma Mahallesi, 18 ada, 8, 9, 11, 12, 13 ve 17 parsellerde; 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan değişikliğinin uygulanmasında 2863 sayılı Kanun ve mevzuatımız açısından sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Seyfullah KILINÇ
Koruma Bölge Kurulu Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 016BDC9C-A9D4-4189-ACA7-FF53A3B02EB4

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

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

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

bursakurul@kulttur.gov.tr Kep Adresi : bursa.kurul1@hs01.kep.tr

KEP Adresi : bursa.kurul1@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mustafa

BALEKOĞLU

Arkeolog





T.C.
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Bursa Orman Bölge Müdürlüğü
Keles Orman İşletme Müdürlüğü

Sayı : E-51769711-255.99-4984236

08.07.2022

Konu : Plan Değişikliği Kurum Görüşü

KELES BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar İşleri Memurluğu)

İlgi:28.06.2022 tarih ve 1322 sayılı yazınız

İlgi sayılı yazınavınız gereği İşletme Müdürlüğümüz Keles Şefliği cuma Mahallesi Esenlik mevkii de bulunan 18 ada 8,9,11,12,13 ve 17 parsellere ait taşınmazlar harita üzerinde incelenmiş olup, 1988 yılında yapılan Orman Kadastro çalışmaları neticesinde orman dışında kalmakta olup, Devlet Ormanı ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı tapulu arazi üzerinde Plan değişikliği yapılmasında kurumumuzun mevzuat ve yürüttüğü faaliyetler açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır

Bilgilerinize arz ederim.

Hüseyin POLAT
İşletme Müdürü

Ek: 1 Adet İnceleme Raporu (1 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: CDAE5688-CC99-4641-B1BD-435F97925835

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

Cuma Mah. Atatürk Cad. No:25 Keles/BURSA

Telefon No: (224) 861 20 27 Belge Geçer No: (224) 861 23 80

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

KEP Adresi : ogm@ogm.hs01.kep.tr

Bilgi için: Zafer ÖZDOĞAN

Veri Hazırlama Ve Kontrol

İşletmeni





T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Türkiye Kömür İşletmeleri Kurumu Genel Müdürlüğü
Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-35154696-756.99-3808573
Konu : İmar Planı Çalışmaları

KELES BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 01.03.2022 tarihli ve 531 sayılı yazınız.

Hukuku Kurumumuz uhdesinde bulunan ilçeniz Cuma Mahallesi 18 ada 8,9,13 parsellerde kayıtlı taşınmazlarımızı da kapsayan ve ilgede kayıtlı yazınız ekinde Genel Müdürlüğümüze iletilen imar planı değişikliği taslağı incelenmiş olup yapılacak değişiklik, uygulama sonrası Kurumumuza kalacak taşınmazların müstakil tapu tescili yapılacak şekilde neticelendirilmesi koşuluyla uygun bulunmuştur.

Gereği hususunu bilgilerinize arz ederiz.

Veli YILDIRIM
Daire Başkanı

Mustafa Mert AYAZ
Genel Müdür Yardımcısı

Ek: Plan Değişikliği Taslağı (1 sayfa)

Hipodrom Cad. No: 12 06560 - Yenimahalle / ANKARA
Telefon No: 540 10 00 Faks No: 384 16 35 P.K.: 64 Ulus / ANKARA
e-Posta: ozcanea@tki.gov.tr İnternet Adresi: <http://www.tki.gov.tr>
Kep Adresi: tki.genel mudurlugu@hs01.kep.tr

Bilgi İçin: Eylem Ayşe ÖZCAN
Memur





ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Osmangazi İşletme Müdürlüğü

Sayı : -
Konu : Kurum Görüşü

T.C
KELES BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ
CUMA MAH. ATATÜRK CAD. NO:3 16740 KELES/BURSA

İlgi : 06/07/2022 tarihli ve 1322 sayılı yazı,

İlgili yazılar ile Bursa ili, Keles İlçesi, Cuma Mahallesi, 18 ada 8, 9, 11, 12, 13, 17, no' lu parsellerde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmasına ilişkin Şirketimizin görüşü istenmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde Bursa İli, Keles İlçesi, Cuma Mahallesi, 18 ada 9 ve 13 no'lu parsellerde şirketimize ait 34,5 kV' luk Havai Enerji Nakil Hattının geçtiği tespit edilmiştir. Yatay ve Düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 2246 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 kazı çalışmalarına başlanacağı zaman UEDAŞ Osmangazi İşletme Müdürlüğü ile irtibata geçilerek teknik eleman talebinde bulunmanız gerekmektedir.

Söz konusu parsellerde yapılacak olan çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, Enerji Nakil Hattının güzergâhındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunması, mevcut veya kamulaştırması tamamlanmış hatların altının imara açılmaması koşulu ile "1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini arz/ rica ederiz.

Kerim BİLGİN
Osmangazi İşletme Bakım
Mühendisi

e-imzalıdır

Mustafa UĞUR
Osmangazi İşletme Müdürü V.

e-imzalıdır

EKLER :

- 1- Ekler:
- 2- Elk. Kuv. Akım. Tes. Yön. 44. Mad.

Evrakı Doğrulamak İçin: <https://dyssorgu.uedas.com.tr/enVision-Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?eD=BSAFT4T1L3> Pin Kodu: 90552

Ayrıntılı Bilgi İçin İlgili Yetkili: Oğuzhan AVRAN

E-Posta Adresi : oguzhan.avran@uedas.com.tr

Çarpan Mah. Stadyum Cad. No:40 Osmangazi / BURSA

Tel: 0224 600 00 00 - Fax: 0224 271 65 00

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.

ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ

MADDE: 44-h) İletkenlerin 46.Maddeye göre hesaplanan en büyük salgılı durumda üzerinden geçtikleri yer ve cisimlere olan en küçük düşey uzaklıkları çizelge 8' de verilmiştir.

MADDE: 44-ı) Hava hattı iletkenleri ile yanından geçtikleri yapıların en çıkıntılı bölümleri arasında en büyük salınım konumundan en az 5 nolu çizelgede verilen yatay uzaklık bulunmaktadır.

MADDE: 44-n) İletken çekimini ve hat güvenliğini bozan bütün ağaçlar budanmalı ya da kesilmelidir. Meyve ağaçlarının olabildiğince kaçınılmalıdır.

Hat iletkenlerinin en büyük salınım konumunda ağaçlara olan en küçük yatay uzaklıkları çizelge 7' de verilmiştir.

İLETKENLERİN ÜZERİNDEN GEÇTİĞİ YER	HATTIN İZİN VERİLEN YÜKSEK SÜREKLİ İŞLETME GERİLİM (Kv)					
	0-1 (1dahil)	1-17,5	36	72,5	170	420
	En küçük düşey uzaklıklar (m)					
Üzerinde trafik olmayan sular (suların en kabarık yüzeyine göre)	4,5*	5	5	5	6	8,5
Araç geçmesine elverişli çayır, tarla, otlak vb.	5*	6	6	6	7	9,5
Araç geçmesine elverişli köy ve şehir içi yolları.	5,5*	7	7	7	8	12
Şehirlerarası karayolları	7	7	7	7	9	12
Ağaçlar	1,5	2,5	2,5	3	3	5
Üzerine herkes tarafından çıkılabilen düz damlı yapılar	2,5	3,5	3,5	4	5	8,7
Üzerine herkes tarafından çıkılmayan eğik damlı yapılar	2	3	3	3,5	5	8,7
Elektrik hatları	2	2	2	2	2,5	4,5
Petrol ve doğal gaz boru hatları	9	9	9	9	9	9
Üzerinde trafik olan sular ve kanallar (bu uzaklıklar suların en kabarık düzeyinden geçilebilecek taşıtların en yüksek noktasından ölçülecektir.)	4,5	4,5	5	5	6	9
İletişim (haberleşme) hatları	1	2,5	2,5	2,5	3,5	4,5
Elektriksiz demiryolları (ray demirinden ölçülecek)	7	7	7	7	8	10,5
Otoyollar	14	14	14	14	14	14

(*) Yalıtılmış hava hattı kabloları kullanıldığında bu yükseklik değerleri 0,5 m azaltılacaktır.

Çizelge-8) Hava hattı iletkenlerinin en büyük salgılı durumda üzerinden geçtikleri yerlere olan düşey uzaklıkları.

Hattın izin verilen en yüksek sürekli işletme gerilimi kV	Yatay uzaklık m	Hattın izin verilen en yüksek sürekli işletme gerilimi kV	Yatay uzaklık m
0-1 (1 dahil)	1	0-1 (1 dahil)	1
1-36 (36 dahil)	2	1-170 (170 dahil)	2,5
36-72,5 (72,5 dahil)	3	170	3,0
72,5-170 (170 dahil)	4	170-420 (420 dahil)	4,5
170-420 (420 dahil)	5		

Çizelge-5) Hava hattı iletkenlerinin yapılara olan en küçük yatay uzaklıkları.

Çizelge-7) Hava hattı iletkenlerinin ağaçlara olan en küçük uzaklıkları



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



Sayı : E-17098436-252.99-4111777

08.07.2022

Konu : Kurum Görüşü

KELES BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 28.06.2022 tarihli ve 74374415-1322 sayılı yazınız.

İlimiz, Keles İlçesi, Cuma Mahallesinde bulunan 18 ada 8, 9, 11, 12, 13 ve 17 no.lu parsellerde mülkiyeti Keles Belediyesi, Türkiye Kömür İşletmeleri ve özel mülkiyette olan taşınmazlarla ilgili olarak belediyenizce 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli, uygulama İmar Planı plan değişikliği hazırlandığı belirtilerek kurum görüşümüz ilgi yazınız ile istenilmektedir.

Bakanlığımızın Sit Alanları Yönetim Sisteminden (SAYS) yararlanılarak yapılan incelemede söz konusu alanda mevcut onaylı doğal sit kaydının bulunmadığı tespit edilmiştir.

Konuyla ilgili olarak 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulamasına Dair Yönetmelik kapsamında kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gereken alanlar içerisinde kalmamaktadır.

Ayrıca yapılacak işlemlerde ÇED (Çevre Etki Değerlendirmesi) başvurularının gerekli olması durumunda İl Müdürlüğümüz web sitesindeki evraklarla birlikte e-ÇED sisteminden yapılması gerekmektedir.

Bilgilerinizi arz ederim.

Selçuk Ziya NAMLI

Vali a.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdür Yrd. V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: F0B53C6A-EC6F-40FF-8F51-E5DE2C598FB1

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

Çırpan Mah. Stadyum Cad. No: 16 16050 Osmangazi BURSA

Ayrıntılı bilgi için irtibat: Tel: 224 271 51 10 Fax: 224 271 51 09

e-posta: bursa@csb.gov.tr cevreseshircilik@hs01.kep.tr

Bilgi için: Murat ÇOBANGİL

Tekniker

Telefon No: (224) 271 51 10-

1418

