



KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, KAZANCI (ŞÜKRANİYE) MAHALLESİ,
104, 113 ADA, 10-11-12-27, 9-14-18-31 NOLU PARSELLER VE
104 ADANIN DOĞUSUNDA KALAN ALANA AİT;
ŞÜKRANİYE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 16771652

<p>Sayım TEMEL A Grubu Şehir ve İlçe Plancısı Oda Sicil No: 1259 Dip.No: 17825 M.Ü.</p>	<p>KENTTASARIM ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ. Uluyol Cd.Şevki İpekten Plaza No:28 K.3 D.304 Tel:0224 252 85 70 - 71 Osmangazi / BURSA Uludağ V.D. 544 046 5091 Tic.Sic.No: 55719</p> <p>KENTTASARIM ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LIMITED ŞİRKETİ " A Grubu Şehir Planlama "</p>
<p>Sayın Yasın Burcak GEZER Meclis Katibi</p>	<p>Yasın Burcak GEZER Meclis Katibi</p>
<p>Kestel Belediye Meclisi'nin <u>03/03</u>/2020 Tarih ve <u>47</u> Sayılı Kararı ile uygun bulunmuştur.</p>	<p>Önder TANIR Kestel Belediye Başkanı</p>
<p>Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin <u>21/07</u>/2020 Tarih ve <u>1000</u> Sayılı Kararı ile onaylanmıştır.</p>	<p>Alınur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı</p>

İçindekiler

Şekiller Listesi	3
Haritalar Listesi.....	3
Tablolar Listesi	3
Fotoğraf Listesi	3
1. AMAÇ VE KAPSAM	4
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	4
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	6
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI.....	7
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI.....	9
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI.....	9
2.4.1. Depremsellik.....	9
2.4.2. Jeolojik Yapı	10
2.5. ARAZİ KULLANIMI.....	13
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ.....	14
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI.....	14
2.7.1. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı	14
2.7.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	15
2.7.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	15
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	16
3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ.....	16
3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI.....	17

Şekiller Listesi

Şekil 1: Planlama Alanının Kent Merkezine Göre Konumu.....	5
Şekil 2: Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüleri.....	5
Şekil 3: Plan Değişikliğine Konu Alanların Konumu ve Yakın Çevresi	6
Şekil 4: Planlamaya Konu Alanın Teknik Altyapı ve Donatı Durumu	9
Şekil 6: Onaylı Mudanya Planlama Bölgesi 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planı	15
Şekil 8: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	16
Şekil 9: 1/1000 Ölçekli Plan Değişikliği Önerisi	18

Haritalar Listesi

Harita 1: Bursa İli İdari Bölünüşü (İlçe Sınırlarına Göre).....	4
Harita 2: Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası	10

Tablolar Listesi

Tablo 1:Bursa İli 2019 İlçe Nüfusları	7
Tablo 2:Kestel İlçesine Ait Mahalle Nüfusları (2019)	8
Tablo 3: Arazi Kullanım Karşılaştırma Tablosu	19

Fotoğraf Listesi

Fotoğraf 1: Kazancı Mahallesi'nde Bir Restoran	13
Fotoğraf 2: Kazancı Mahallesi'nde Binicilik Merkezi	13
Fotoğraf 3: Kazancı Mahallesi'nde Sosyal Tesis Alanı	14

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Kestel İlçesi, Kazancı (Şükranıye) Mahallesi, 104, 113 Ada, 10-11-12-27, 9-14-18-31 Nolu Parseller ve 104 Adanın doğusunda kalan alan 1/1000 Ölçekli Şükranıye Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Onaylı 1/1000 Ölçekli Şükranıye Uygulama İmar Planında; 104 Ada 10 Nolu Parsel “Sosyal Tesis Alanı ve Yol Alanı”, 104 Ada 11 ve 12 Nolu Parseller “Park, Otopark ve Yol Alanı”, 27 Nolu Parsel “Konut Alanı ve Yol Alanı”, 113 Ada 9 Nolu Parsel “Sosyal Tesis Alanı, Park ve Yol Alanı”, 14 ve 18 Nolu Parseller “Park ve Yol Alanı”, 31 Nolu Parsel “Konut Alanı ve Yol Alanı”, 104 Adanın doğusunda kalan alan da “Park ve Yol Alanı” olarak planlanmıştır.

Şükranıye (Kazancı) Mahallesi, 113 Ada 31 Nolu Parsel maliki, parselinin konut alanından çıkarılarak Özel Sosyal Altyapı Alanı olarak planlanmasını, Kestel Belediyesi de 113 Ada 9 Nolu Parselde planlı Sosyal Tesis Alanı ve Park Alanının bulunduğu bölgede düzenleme yapılarak “Özel Sosyal Tesis Alanı”na dönüştürülmesi, Park Alanlarının bütünleştirilmesini, aynı zamanda 104 Ada 10 Nolu Parselde planlı Sosyal Tesis Alanında bulunan mevcut yapının yolda kalan kısmının kurtularak Sosyal Tesis Alanına dahil edilmesini ve Yol Alanının yeniden düzenlenmesi ile 104 Ada 27 Nolu Parseldeki konut alanının kuzey imar hattı tapu niteliği Nato Boru Hattı olan 104 Ada 11 Nolu Parsel ile tevhidli olduğu, bu durumun da düzeltilmesi gerektiğinden 104 Adanın bulunduğu bölgede de düzenleme yapılmasını talep etmişlerdir. Söz konusu talepler üzerine teknik incelemeler yapılarak, yapılan teknik incelemeler doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Şükranıye Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliğine konu alan; Bursa İli sınırları içerisinde yer almakta olup, Bursa Türkiye'nin Kuzeybatısında Marmara Bölgesi'nin güneyinde yer alan bir kent merkezidir. Bursa 17 ilçeye sahip bir il merkezidir. Bursa'ya ait ilçeler sırasıyla Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Büyükorhan, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, Mustafa Kemalpaşa, Orhaneli, Orhangazi, Yenişehirdir.

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



Şekil 1: Planlama Alanının Kent Merkezine Göre Konumu



Plan değişikliğine konu alan; Bursa İli, Kestel İlçesi kapsamında kalmakta olup Şükraniye (Kazancı) mahalle biriminde yer almaktadır. Söz konusu alan Bursa Kent Merkezi'nin güneydoğusunda konumlanmış olup Bursa Kent Merkezi'ne yaklaşık olarak 29 km uzaklıktadır.

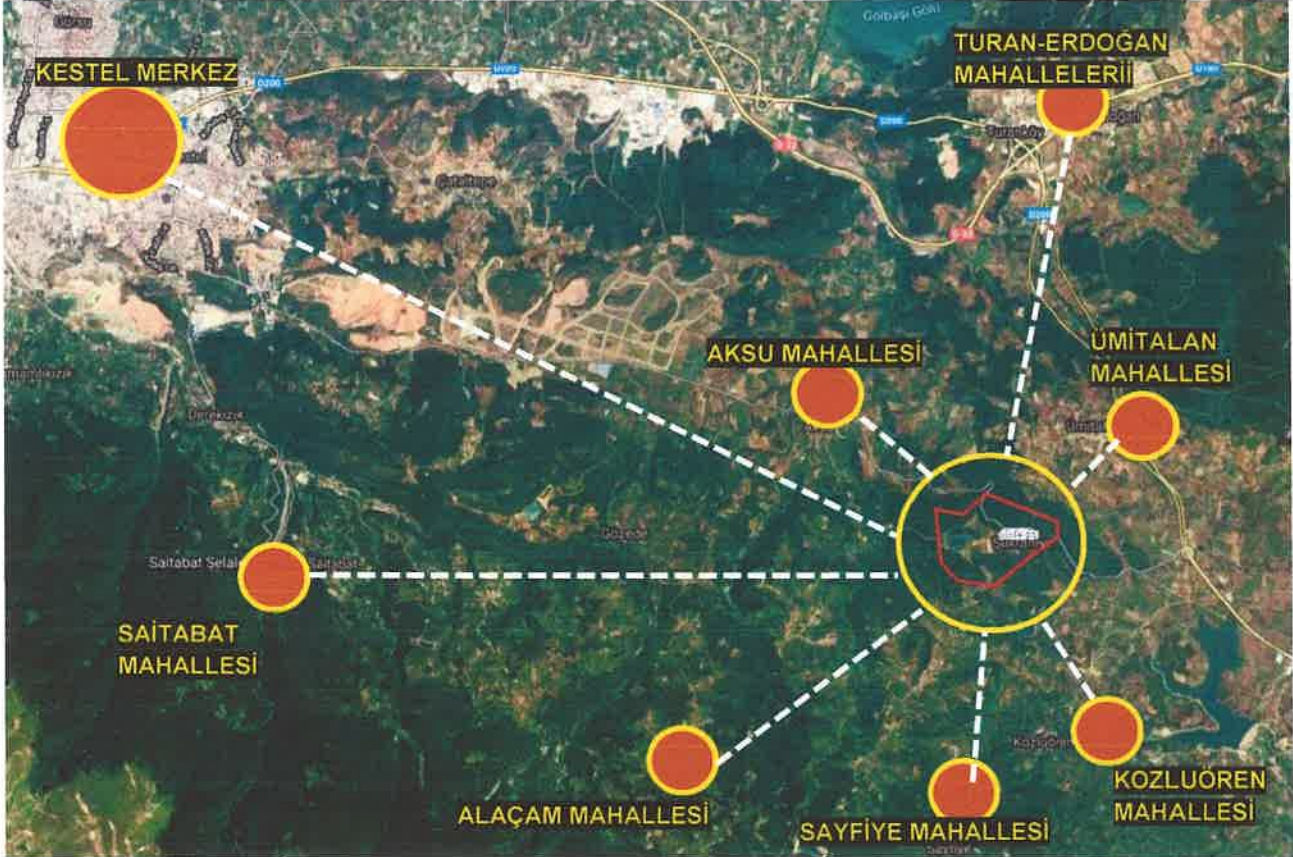
Şekil 2: Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüleri



2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Bursa İli, Kestel İlçesi, Şükranıye (Kazancı) Mahallesi, 113 Ada 9, 14, 18, 31 nolu parseller ve 104 Ada 10, 11, 12 ve 27 nolu parseller köy içi yollara cepheli durumdadır.

Şekil 3: Plan Değişikliğine Konu Alanların Konumu ve Yakın Çevresi



Planlamaya konu alan Kestel İlçesi Şükranıye (Kazancı) Mahallesiinde bulunmakta olup; Kestel Merkez'e 18 km, Saitabat Mahallesi'ne 12 km, Alaçam Mahallesi'ne 11 km, Sayfiye Mahallesi'ne 8,5 km, Kozluören Mahallesi'ne 3 km, Turan-Erdoğan Mahalleleri'ne 11 km ve Ümitalan Mahallesi'ne 2 km dir.

Plan değişikliğine konu alanda bulunan Şükranıye(Kazancı) Mahallesi 104 Ada'ya ait tapu alanları;

- 10 numaralı parsel: 880,00 m²
- 11 numaralı parsel: 825,00 m²
- 12 numaralı parsel: 890,00 m²
- 27 numaralı parsel: 1.505,70 m² olup;

Toplamda 4.100,70 m² büyüklüğündedir.

Plan değişikliğine konu alanda bulunan Şükranıye(Kazancı) Mahallesi 113 Ada'ya ait

Tapu alanları

- 9 numaralı parsel: 5.500,00 m²
- 14 numaralı parsel: 635,00 m²

- 18 numaralı parsel: 1.000,00 m²
- 31 numaralı parsel: 1.403,69 m² olup;

Toplamda 8.538,69 m² büyüklüğündedir.

104 Ada 10, 11, 12, 27 nolu parseller ile 113 Ada 9, 14, 18 ve 31 nolu parsellerin toplam tapu alanları 12.639,39 m² dir.

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa gerek sanayi ve teknolojinin bir araya gelmesi gerek coğrafi konumu sebebiyle Türkiye ekonomisi açısından oldukça önemli bir yere sahiptir. Bursa sanayisi hem üreten hem de ürettiğini ihraç eden konumuyla Türkiye ekonomisinin önemli yapı taşlarından birini oluşturmaktadır.

Bursa, Türkiye'nin sanayide öncü şehirlerinden biri olarak karşımıza çıkmaktadır. Otomotiv ve tekstil sektörlerinin başı çektiği Bursa sanayisi üretim ve istihdam açısından üst sıralarda yer almaktadır. Yabancı sermayenin de yoğun rağbet gösterdiği şehirlerden biri Bursa İlidir. Kişi başına dış ticaret verileri değerlendirildiğinde Türkiye'de Kocaeli, İstanbul ve Ankara'dan sonra 4. sırada gelmektedir. Doğru politika ve stratejiler geliştirildiği sürece Bursa ekonomisinin gerek Türkiye gerek Dünya ekonomisinde giderek önemi artan bir konuma geleceğine ise şüphe yoktur.

Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa İl'ine ait bilgiler;

- Nüfus: 3.056,120 kişi
- Yüzölçümü: 10.886 km²
- Türkiye'de Yüzölçümü bakımından sırası: 27
- Nüfus yoğunluğu (km² / nüfus): 280

Şeklindedir. (TÜİK)

Tablo 1: Bursa İli 2019 İlçe Nüfusları

İLÇELER	NÜFUS	İLÇE NÜFUS ORANI %
OSMANGAZİ	876.048	28,7
YILDIRIM	657.994	21,5
NİLÜFER	465.956	15,2
İNEGÖL	273.933	9,0
GEMLİK	113.493	3,7
MUSTAFAKEMALPAŞA	101.119	3,3
MUDANYA	97.631	3,2
GÜRSU	93.788	3,1
KARACABEY	83.923	2,7
ORHANGAZİ	79.145	2,6
KESTEL	68.204	2,2
YENİŞEHİR	53.921	1,8
İZNİK	43.531	1,4
ORHANELİ	19.387	0,6



KELES	11.997	0,4
BÜYÜKORHAN	9.666	0,3
HARMANCIK	6.384	0,2
TOPLAM	3.056.120	100,0

Bursa İli'nin Doğusunda yer alan Kestel İlçesi'ne ait bilgiler;

- Nüfus: 68.204 kişi (2019)
- Yüzölçümü: 423 km²
- Nüfus Yoğunluğu: 161.238 kişi/km²

Şeklindedir. (TÜİK)

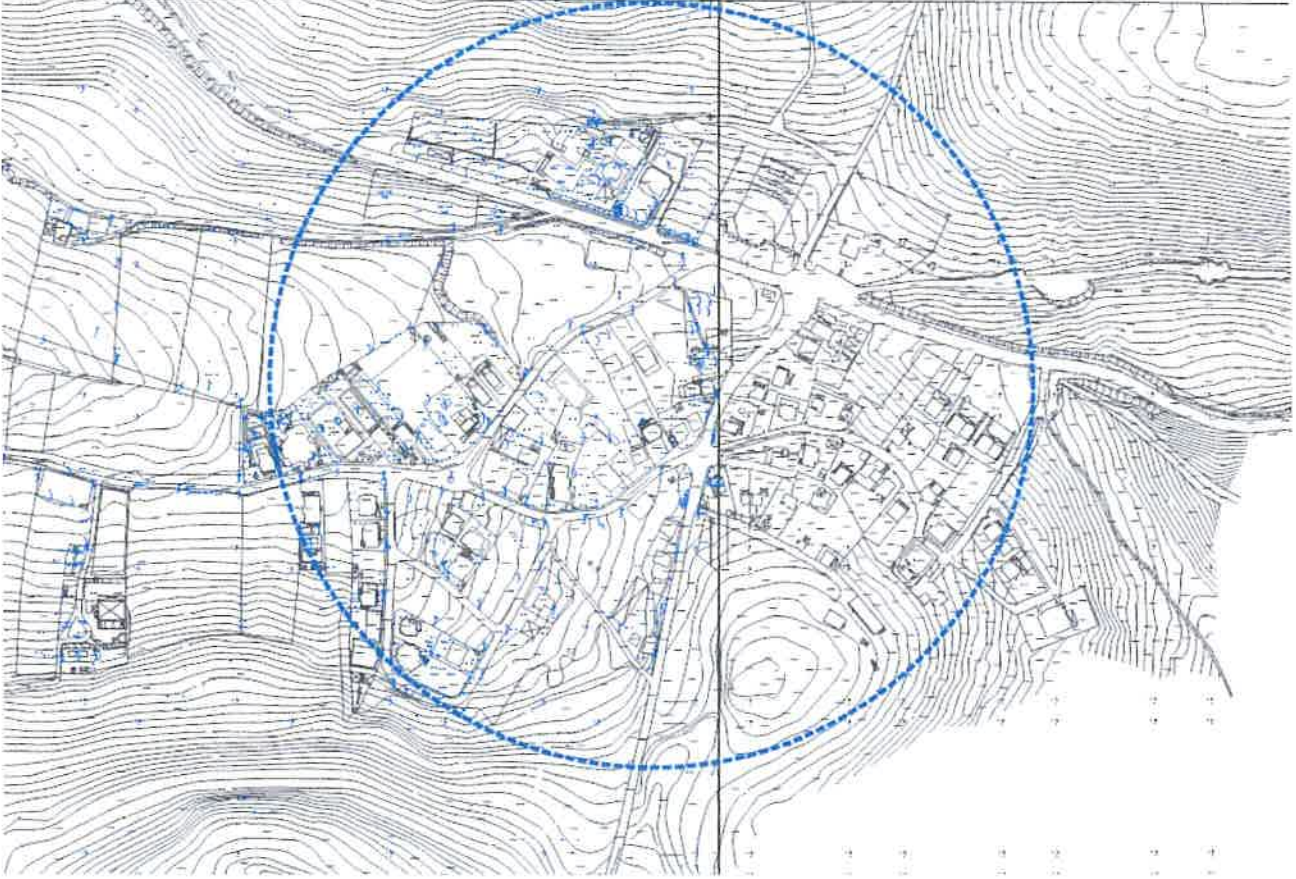
Tablo 2:Kestel İlçesine Ait Mahalle Nüfusları (2019)

MAHALLELER	NÜFUSLAR (kişi)	MAHALLELER	NÜFUSLAR (kişi)
Vanimehmet Mah.	17.645	Kozluören Mah.	372
Yeni Mah.	11.575	Şevketiye Mah.	284
Ahmetvefikpaşa Mah.	11.493	Seymen Mah.	276
Kale Mah.	9.413	Lütfiye Mah.	268
Esentepe Mah.	5.957	Burhaniye Mah.	235
Barakfakih Mah.	1.146	Soğuksu Mah.	217
Çataltepe Mah.	966	Osmaniye Mah.	210
Babasultan Mah.	874	Kazancı Mah.	146
Derekızık Mah.	694	Sayfiye Mah.	133
Serme Mah.	693	Ağlaşan Mah.	111
Orhaniye Mah.	661	Kayacık Mah.	85
Ümitalan Mah.	636	Yağmurlu Mah.	84
Narlıdere Mah.	529	Nüzhetiye Mah.	61
Alaçam Mah.	478	Gölbaşı Mah.	43
Gölcük Mah.	465	Ahmet Vefikpaşaosb Mah.	24
Erdoğan Mah.	463		
Turanköy Mah.	410		
Saitabat Mah.	406		
Gözede Mah.	395		
Aksu Mah.	379		
Dudaklı Mah.	377		

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu Kestel İlçesi, Kazancı Mahallesi 104 Ada 10-11-12-27 Nolu Parseller ve 113 Ada 9-14-18-31 Nolu Parseller ile 104 Adanın doğusundaki alandan oluşan plan değişikliğine konu alanların yakın çevresindeki Kentsel, Teknik Sosyal Altyapı Alanları tespit edilmiştir.

Şekil 4: Planlamaya Konu Alanın Teknik Altyapı ve Donatı Durumu



Yapılan durum tespitine göre, Kazancı Mahallesi 104 Ada 10, 11, 12, 27 nolu parseller ile 113 Ada 9, 14, 18, 31 nolu parseller ve 104 Adanın doğusunda kalan alanı kapsayan teknik altyapı çapı Park Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Ağaçlandırılacak Alan / Mezarlık Alanı, Muhtarlık Binası, Binicilik Merkezi (At), Restoran gibi kullanımları kapsamaktadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

Çalışma alanı ve çevresi aktif tektonik bölgelere yakınlığından dolayı her zaman yüksek deprem riski içermektedir. T.C Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına (1996) göre birinci derece deprem bölgesi içinde kalan Bursa ve çevresinde konut ve sanayi yatırımlarının (şehirleşmenin) deprem sırasında sorunlar yaratacak Kuvaterner ve Neojen yaşlı tortul havzalar üzerinde hızla arttığı görülmektedir. Geniş bir alanı kaplayan ve kalınlığı yer yer 250 m' yi bulan Kuvaterner tortullarında Bursa ovasında yapıların giderek yükselmesi ve yapı yoğunluğunun artması nedeniyle olası bir

8. Kumsar vs. (2005) kayma dalga hızının $V_s < 350$ m/sn değerlere sahip kesimler, yerleşime önemli alanların belirlenmesinde kullanılmıştır. Çalışma alanında bu sınırın üstünde V_s değerleri görülmüştür. Bunun yanında yakın yüzey kayma dalga hızı haritasında sismik temel kabul edilebilecek olan $V_s > 700$ m/sn sınırına saha genelinde alınan ölçülerde ulaşılamamıştır.
9. Çalışma alanında NEHRP tanımına göre çalışma alanının genelinde C “Çok Sıkı/Sert Zemin ya da Yumuşak Kaya” sınıfına girmekte olduğu görülmektedir.
10. Çalışma alanında maksimum kayma modülü (G_{max}) değerleri incelendiğinde; genel olarak “sağlam zeminler” sınıfına girmektedir. Zeminden kaynaklanabilecek yapısal hasarların engellenebilmesi için “depreme dayanıklı yapı tasarımı” ilkelerine bağlı kalınması gerekmektedir.
11. Dinamik elastisite modülü (E_d) değerleri incelendiğinde; genel olarak ~4-7m.ye kadar olan ilk tabakalarda “Orta gevşek zeminler” ve “sağlam”, ~4-7m.den sonraki kısım ise “sağlam” zemin sınıfına girmektedir. Zeminden kaynaklanabilecek yapısal hasarların engellenebilmesi için “depreme dayanıklı yapı tasarımı” ilkelerine bağlı kalınması gerekmektedir.
12. Yer hakim titreşim periyotları; titreşim periyotları (T_0) 0.19-0.20 sn arasında değer almaktadır. Ansal vd (2004) ölçütüne göre yer hakim titreşim periyodu değer değişimleri çizilen dağılım haritası incelendiğinde çalışma alanının geneli için tehlike düzeyi “A” sınıfı olarak gözlenmektedir. Yapı boyut ve temel analizleri buna göre gerçekleştirilerek, depreme dayanıklı tasarımı ilkelerine bağlı kalınmalıdır.
13. Göreceli yer büyütme faktörleri ise 1.41 -1.55 aralığında değişmektedir. Ansal vd (2004) ölçütüne göre spektral büyütme değer değişimleri çalışma alanının genelinde “A”, düşük tehlike düzeyi sınıfına girmektedir. Bunun yanında, Kumsar vd. (2005) spektral büyütme değerlerinin yerleşime önlemler için kriter oluşturacağını belirtmişlerdir. Çalışma alanında 2.0 ve bu değerlerin altında büyütme hesaplanmıştır.
14. Zemin gurubu ve yerel zemin sınıfları alınan ölçümlerde genel olarak B_Z1 olarak değerlendirilmiştir. Bu değerler genel öngörüm amacı taşımaktadır.
15. Çalışma alanı için proje(tasarım) deprem büyüklüğü 5.5-5.6 aralığı olarak öngörülmüştür. Büyüklüğü 5.0 olan bir depremin dönüş periyodu 3 yıl ve 6.0 büyüklüğündeki bir depremin 12 yıldır. Bunun yanında; 6.5 büyüklüğündeki depremin 10 yıl içerisinde olma olasılığı %31.9 iken standart bir yapının ömrü olarak düşünülebilecek 50 yıllık bir zaman diliminde 6.0 büyüklüğündeki bir depremin olma olasılığı ise %98.2 olarak belirlenmiştir
16. Bursa İli, Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'na (1996) göre birinci derecede deprem bölgesi sınırları içinde kalmaktadır. Beklenen efektif ivme değeri $a_{max} > 0.40g$ arasındadır. Çalışma alanında olmuş en büyük depremlere kurulan deprem senaryosu ile hesaplanan en yüksek efektif ivme değeri, ortalama 0.02-0.08g hesaplanmıştır. Deprem Bölgeleri Haritası'nda (1996) önerilen efektif ivme

değerleri de göz önüne alınırsa yapı tasarımlarının 0.40g'den büyük yatay pik ivme değerlerine göre yapılması uygun olacaktır.

17. Normal bir yapı 50 yıllık ekonomik ömrü içinde %90 ihtimal ile bu ivme değerlerinden fazla bir yüklemeye maruz kalmayacağı tahmin edilmektedir. Ekonomik ömrü daha uzun ya da 50 yıllık ömrü içinde proje ivmelerinin aşılıp aşılmayacağını kontrolü amaçlı veya önemli yapılar için karşılaşılabilecek en büyük ivme değerlerini ayrıca hesaplanması gereklidir.
18. Şükranıye köyü sınırları içerisinde Nilüfer formasyonuna ait alanlar deprem tehlikesi açısından Önlemler Alanlar -1 (ÖA-1) olarak değerlendirilmiştir.

Önlemler Alanlar 1 (ÖA-1): Deprem Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar

İnceleme alanındaki Nilüfer formasyonuna ait bozmuş ince taneli zemin özelliğindeki düzlük alanlar Önlemler Alanlar 1 (ÖA-1) olarak adlandırılmıştır.

Bu kesimlerinde yapılan jeoteknik değerlendirmeler sonucu zeminin ince taneli zemin sınıfında olduğu, yeraltısuyunun olmadığı, taşıma gücü problemi olmadığı, düşük şişme riski olduğu, oturma miktarının müsaade edilen sınırları geçmediği, sıvılaşma riskinin olmadığı, eğim probleminin olmadığı, herhangi bir afet riskinin olmadığı görülmüştür. Tüm bu veriler olumlu çıkmasına rağmen alanın yapı ve doku itibari ile zemin sınıfında yer alması, köyün birinci derecede deprem bölgesinde yer almasından dolayı önlemler alan olarak değerlendirmiştir. Parsel bazında yapılacak çalışmalarda; ÖA-1 ile gösterilen bu alanlardaki yapılaşmalarda parsel bazında yapılacak etütlerinde zemin tanımlamaları ve jeoteknik hesaplamalar ayrıntılı olarak verilmeli, özellikle şişme ve zemin büyütme değerleri ayrıntılı olarak hesaplanmalı, uygun temel tipi ve derinliği için önerilerde bulunulmalıdır. Zeminin genelinin killi olması göz önünde bulundurularak; parsel bazında yapılacak zemin etütleri sırasında, konsolidasyon deneyleri ile oturma hesapları yapılarak oturmaların müsaade edilen sınırları geçmesi durumunda ön yüklemeler, kazıklı temel gibi zemin iyileştirme çalışmaları yapılmalıdır. Bunun yanı sıra diğer zemin parametrelerinden de doğacak problemleri de göz önünde bulundurularak problemlerin tamamını ortadan kaldıracak tarzda iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır. Ayrıca killerin aktivitesini yükselten yeraltı ve yerüstü suyuna karşı yüzey drenajı sağlandıktan sonra yapılaşmaya müsaade edilmelidir.

19. Bu rapor, imar planı yapımında planlamaya yönelik hazırlanmış olup; zemin etüd raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma esnasında ilgili yönetmelik ve genelge hükümlerine göre ve bu rapordaki uyarılar da dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü istenmelidir. Rapor içerisinde yapılan jeoteknik sondaj, jeofizik çalışmalar ve jeoteknik hesaplamalar herhangi bir parsel dikkate alınmadan çalışma alanının tamamında genel öngörü kazanmak amacıyla yapılmıştır. Bu nedenle daha sonra yapılacak parsel bazındaki çalışmalarda kullanılamaz.
20. Planlama alanı içerisinde bulunan yapay gölet için ilgili kurumdan planlama aşamasında görüş alınmalıdır.

2.4.2.1. Morfolojik Yapı

Kestel İlçesi Güney Marmara Bölgesinde Bursa İli'nin doğusunda 29° 12 boylam, 40° 9 enlemde bulunmaktadır.

Denizden yüksekliği 155 metre olup arazi genellikle dağlıktır. Yüzölçümü 423 km² olup nemli ılıman bir iklim kuşağındadır. 24.588 ha alan ormandır. Başlıca ağaç türleri; çam, köknar, kestanedir. Tarım Alanı 15.652 ha'dır. Orman ve yerleşim alanları dışındaki arazinin tamamında tarım yapılmaktadır.

Kestel İlçesi birinci derece deprem bölgesidir. Özellikle ova kısmı deprem tehlikesiyle en çok karşı karşıya olan kesimdir. İlçenin dağ yamacındaki güney kısmı daha güvenlidir. Kestel genelde ılıman bir iklime sahiptir. Nem oranı yüksektir. En sıcak ay ağustos, en soğuk ay Ocaktır. Ortalama yağış 759,4 kg/m²dir.

2.4.2.2. Eğim Durumu

Plan değişikliğine konuyu alanlar Kazancı Mahallesi 104 Ada 10-11-12-27 Nolu Parseller ile Kazancı Mahallesi 113 Ada 9-14-18-31 Nolu Parseller için yapılan teknik incelemeler sonucunda ;

Zeminin ince taneli zemin sınıfında olduğu, yeraltısuyunun olmadığı, taşıma gücü problemi olmadığı, düşük şişme riski olduğu, oturma miktarının müsaade edilen sınırları geçmediği, sıvılaşma riskinin olmadığı, eğim probleminin olmadığı, herhangi bir afet riskinin olmadığı görülmüştür.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan Değişikliğine konu parsellerin mevcut arazi kullanımları Kazancı Mahallesi'ne ait fotoğraflarla açıklanacaktır.

Fotoğraf 1: Kazancı Mahallesi'nde Bir Restoran



Fotoğraf 2: Kazancı Mahallesi'nde Binicilik Merkezi



Fotoğraf 3: Kazancı Mahallesi'nde Sosyal Tesis Alanı



2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konuyu alanlar Kazancı Mahallesi 104 Ada 10-11-12-27 Nolu Parseller ile Kazancı Mahallesi 113 Ada 9-14-18-31 Nolu Parsellerin mülkiyet durumları aşağıdaki gibidir.

- 104 Ada 27 Nolu Parsel ile 113 Ada 31 Nolu Parseller şahıs mülkiyetinde,
- 104 Ada 10 ve 12 Nolu Parseller ile 113 Ada 9 ve 18 Nolu Parseller Kestel Belediyesi mülkiyetinde,
- 104 Ada 11 Nolu Parsel ve 113 Ada 14 Nolu Parseller ise NATO Boru Hattı'na aittir.

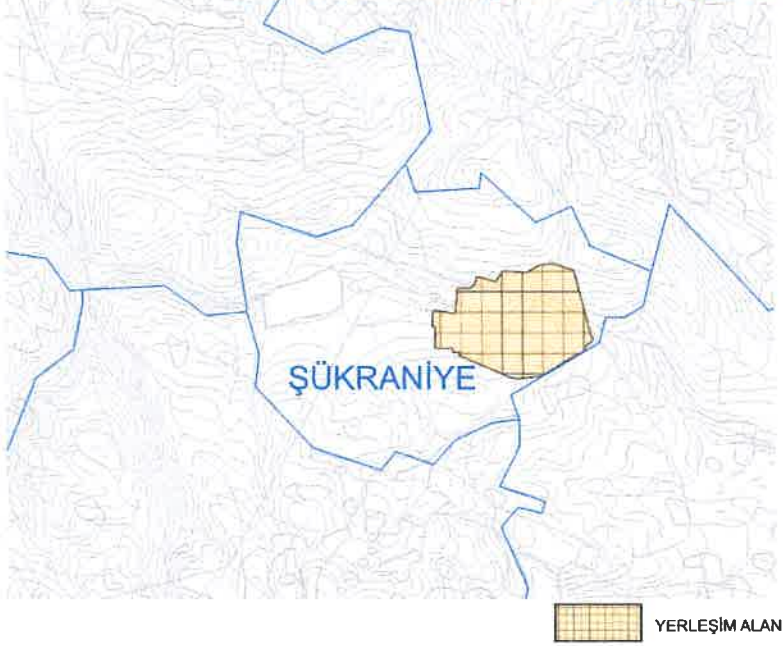
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu Kestel İlçesi, Şükranıye(Kazancı) Mahallesi 104 Ada 10, 11, 12, 27 Nolu Parseller ve 113 Ada 9, 14, 18, 31 Nolu Parseller ile 104 Adanın Doğusunda kalan alan; Onaylı Alaçam-Derekızık-Osmaniye-Orhaniye-Saitabat-Çataltepe-Şevketiye-Aksu-Şükranıye Köyleri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Onaylı Alaçam-Derekızık-Osmaniye-Orhaniye-Saitabat-Çataltepe-Şevketiye-Aksu-Şükranıye Köyleri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda ; Şükranıye(Kazancı) Mahallesi 104 Ada 10, 11, 12, 27 Nolu Parseller ve 113 Ada 9, 14, 18, 31 Nolu Parseller ile 104 Adanın Doğusunda kalan alan “Yerleşim Alanı” kullanımında kalmaktadır.

Şekil 5: Onaylı Mudanya Planlama Bölgesi 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planı



2.7.2.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan Kestel İlçesi Şükranıye (Kazancı) Mahallesi ait 104 Ada 10, 11, 12, 27 Nolu Parseller ve 113 Ada 9, 14, 18, 31 Nolu Parseller ile 104 Adanın Doğusundaki Alanı kapsayan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

2.7.3.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu Bursa İli, Kestel İlçesi, Şükranıye (Kazancı) Mahallesi, 104, 113 Ada, 10-11-12-27, 9-14-18-31 Nolu Parseller ve 104 Adanın doğusunda kalan alan 1/1000 Ölçekli Şükranıye Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Onaylı 1/1000 Ölçekli Şükranıye Uygulama İmar Planında; 104 Ada 10 Nolu Parsel “Emsal E=0.50, Bina Yüksekliği Hmax=6.50 m. Sosyal Tesis Alanı ve Yol Alanı”, 104 Ada 11 ve 12 Nolu Parseller “Park, Otopark ve Yol Alanı”, 27 Nolu Parsel “Konut Alanı ve Yol Alanı”, 113 Ada 9 Nolu Parsel “Emsal E=0.50, Bina Yüksekliği Hmax=6.50 m. Sosyal Tesis Alanı, Park ve Yol Alanı”, 14 ve 18 Nolu Parseller “Park ve Yol Alanı”, 31 Nolu Parsel “Ayrık Düzen 2 Kat (A-2), TAKS:0.25, KAKS:0.50 Konut Alanı ve Yol Alanı”, 104 Adanın doğusunda kalan alan da “Park ve Yol Alanı” olarak planlanmıştır.

Alanı", 113 Ada 9 Nolu Parsel "Emsal E=0.50, Bina Yüksekliği Hmax=6.50 m. Sosyal Tesis Alanı, Park ve Yol Alanı", 14 ve 18 Nolu Parseller "Park ve Yol Alanı", 31 Nolu Parsel "Ayrık Düzen 2 Kat (A-2), TAKS:0.25, KAKS:0.50 Konut Alanı ve Yol Alanı", 104 Adanın doğusunda kalan alan da "Park ve Yol Alanı" olarak planlanmış olduğu,

- 104 Ada 10-12 Nolu Parseller ve 113 Ada 9-18 Nolu Parseller mülkiyetlerinin Kestel Belediyesi adına kayıtlı olduğu,

- 104 Ada 11 Nolu Parsel ve 113 Ada 14 Nolu Parselin tapu niteliklerinin Nato Boru Hattı olduğu, dolayısı ile bu parsellerin herhangi bir konut parseli ile tevhidinin mümkün olamayacağı,

- 113 Ada 31 Nolu Parselin "Konut Alanı"ndan çıkarılarak "Özel Sosyal Altyapı Alanı" olarak planlanması ile plan geneli konut alanı miktarının azalacağı, dolayısı ile plan nüfusunun azalması ile yoğunluğun azalacağı,

- 113 Ada 31 Nolu Parsel ile mülkiyeti Kestel Belediyesi'ne ait olan 113 Ada 9 Nolu Parselin "Özel Sosyal Altyapı Alanı" olarak planlanması ile kapsamlı bir kentsel, sosyal teknik altyapı alanı oluşturulacağı,

- Mülkiyeti Kestel Belediyesi'ne ait olan 104 Ada 10 Nolu Parselde mevcutta yapı bulunduğu ve mer'i imar planına göre yapının bir kısmının yolda kaldığı ve 12 metre en kesitli Taşıt Yolunun yeniden düzenlenerek söz konusu yapının Sosyal Tesis Alanı olarak planlı alan içerisinde kalabileceği,

- 104 Ada 10 Nolu Parselin batı bitişiğinde bulunan 104 Ada 27 Nolu Parselin cephesinin olduğu ve bu cephenin korunabileceği,

Tespit olunmuştur.

Kazancı (Şükraniye) Mahallesi, 113 Ada 31 Nolu Parsel maliki ile Kestel Belediyesi'nin talebi ve yapılan teknik incelemeler neticesinde 1/1000 Ölçekli Şükraniye Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Bursa İli, Kestel İlçesi, Kazancı (Şükraniye) Mahallesi, 104, 113 Ada, 10-11-12-27, 9-14-18-31 Nolu Parseller ve 104 Adanın doğusunda kalan alanda; Kazancı (Şükraniye) Mahallesi, 113 Ada 31 Nolu Parsel maliki ile Kestel Belediyesi'nin talebi ve yapılan teknik incelemeler neticesinde 1/1000 Ölçekli Şükraniye Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği önerisinde; 113 Ada 31 Nolu Parselin bulunduğu alan "Konut Alanı"ndan çıkarılarak, mülkiyeti Kestel Belediye'sine ait olan 113 Ada 9 Nolu Parselin bir kısmında "Özel Sosyal Altyapı Alanı" planlanmıştır. Özel Sosyal Altyapı

Tablo 3: Arazi Kullanım Karşılaştırma Tablosu

Kullanımlar	Mer'i Plan (m ²)	Plan Değişikliği (m ²)	Değişen Alan (m ²)
Konut Alanı	1.054,19	56,92	- 997,27
Sosyal Tesis Alanı	621,52	2.343,55	- 1.722,03
Özel Sosyal Altyapı Alanı (Açık Spor Tesis Alanı ve Kapalı Spor Tesis Alanı)	0,00	4.183,95	+ 4.183,95
Park	5.685,77	5.685,77	0,00
Otopark Alanı	535,17	535,17	0,00
Yol Alanı	4.733,98	3.269,33	-1.464,65
Toplam Plan Değişikliği Alanı	14.352,66	14.352,66	0,00

Plan değişikliği önerisi plan genelinde kentsel sosyal teknik altyapı alanı artırıcı, konut alanındaki azalma ile yoğunluk azaltıcı nitelikte olduğundan ve 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmeliklerine, kamu yararı içerdiğinden şehir planlama ilke ve esaslarına uygundur.

Bilgilerinize arz olunur.