



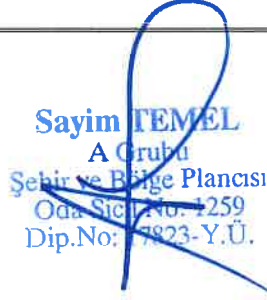
KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, SERME MAHALLESİ,

REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU

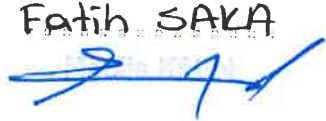
PİN: UİP-


Sayim TEMEL
A Grubu
Şehir ve Bölge Plancısı
Oda Sicil No: 1259
Dip.No: 7823-Y.Ü.

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


KENTTASARIM
ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞAAT
TURİZM SANAYİ TİCARET LIMITED ŞİRKETİ
" A Grubu Şehir Planlama "


Sayim DEMİRLİ
Meclis Keti

Fatih SAKA


Kestel Belediye Meclisi'nin
02/09/2020 Tarih ve 132 Sayılı
Kararı ile uygun bulunmuştur.


Onder TANIR
Kestel Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
___/___/2020 Tarih ve ___ Sayılı
Kararı ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1. KENTİN ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	4
2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ, SINIRLAR.....	4
3. TARİHİ GELİŞİM.....	5
4. FİZİKSEL YAPI.....	5
4.1. JEOLojİK DURUM	5
5.1.1. Yapısal Jeoloji.....	5
5.1.2. Deprem Durumu.....	5
5.1.2.1. Aktif Tektonik Faylar	5
5.1.3. İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Açısından Değerlendirilmesi	8
5.1.3.1. Önemli Alanlar 1.1 (ÖA.1.1): Sivilaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar	8
5.1.3.2. Önemli Alanlar 5.1 (ÖA.5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Oturma-Şişme Açısından Sorunlu Alanları	8
4.2. AKARSULAR, DERELER	10
4.3. İKLİM.....	11
5.3.1. Sıcaklık.....	11
5.3.2. Nemlilik.....	12
5.3.3. Yağış.....	12
5.3.4. Rüzgâr	13
4.4. TOPRAK KABİLİYETİ.....	14
4.5. TARIM ALANLARI, TARIMSAL ARAZİ KULLANIMI	14
4.6. BİTKİ ÖRTÜSÜ.....	14
4.7. MORFOLOJİ.....	14
4.8. TOPOGRAFYA VE EĞİM DURUMU	15
4.9. MADEN ALANLARI	15
5. DEMOGRAFİK YAPI.....	16
6. SOSYAL YAPI.....	17
7. EKONOMİK YAPI.....	17
8. TEKNİK ALTYAPI.....	18
8.1. ULAŞIM	18
8.1.1. Karayolu Ulaşımı.....	18
8.1.2. Havayolu Ulaşımı	18
8.1.3. Demiryolu Ulaşımı.....	18
8.1.4. Denizyolu Ulaşımı	19
8.2. ENERJİ DURUMU	19
9. MÜLKİYET DURUMU VE ARAZİ FİYATLARI	19
10. MEKÂNSAL ORGANİZASYONU	19
10.1. TARİHSEL ÇEVRESİ	19
10.2. KENT ESTETİĞİ VE KENT İMAJİ.....	19

10.3.	YERLEŞİM ANALİZLERİ	19
10.3.1.	<i>Yerleşimin Formu</i>	19
10.3.2.	<i>Arazi Kullanımı</i>	19
10.3.3.	<i>Yapı Kat Adetleri</i>	20
10.3.4.	<i>Yapı Kalitesi</i>	21
10.3.5.	<i>Yapı Cinsleri</i>	21
10.4.	KURUM GÖRÜŞLERİ	22
10.4.1.	<i>Bursa Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü</i>	22
10.4.2.	<i>Bursa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü</i>	22
10.4.3.	<i>Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü</i>	22
10.4.4.	<i>BOTAŞ Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Doğal Gaz İşletme ve Piyasa İşlemleri Bölge Müdürlüğü</i> 22	
10.4.5.	<i>BURSAGAZ</i>	24
10.4.6.	<i>Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü</i>	24
10.4.7.	<i>Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü</i>	25
10.4.8.	<i>Orman Genel Müdürlüğü Bursa Orman Bölge Müdürlüğü Bursa Orman İşletme Müdürlüğü Bursa Kadastro ve Mülkiyet Şefliği</i>	25
10.4.9.	<i>UEDAŞ Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği</i>	26
11.	SENTEZ ÇALIŞMASI	26
12.	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	26
12.1.	<i>BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI</i>	26
12.2.	<i>1/25 000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI</i>	28
12.3.	<i>1/5 000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI</i>	28
12.4.	<i>1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI</i>	29
13.	REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI	32
13.1.	<i>REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI GEREKÇESİ</i>	32
13.2.	PROJEKSİYONLAR	32
13.2.1.	<i>Nüfus</i>	32
13.2.2.	<i>Mekânsal Projeksiyonlar</i>	32
13.3.	<i>REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI</i>	33
14.	REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ	35

1. KENTİN ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Bursa İli, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesinin, Güney Marmara Bölümü ile Ege Bölgesinin İç Batı Anadolu Bölümünün birleştiği bölgede yer alır. Kuzeyinde Yalova, kuzeydoğusunda Kocaeli ve Sakarya, doğusunda Bilecik, güneydoğusunda Kütahya, güneybatısında Balıkesir illeri bulunur. Kuzeybatı sınırını Marmara Denizi belirler.

Bursa İli, coğrafi olarak 28° 10' ve 30° 10' kuzey enlemleriyle, 40° 40' ve 39° 35' doğu boylamları arasında yer alır.

Kestel ilçesi ise kuzeydoğusunda Yenişehir İlçesi, güneydoğusunda İnegöl İlçesi, batısında Yıldırım İlçesi ve kuzeyinde Gürsu İlçesi ile çevrilidir.

İlçe coğrafi olarak 29° 12' batı, 29° 20' doğu boylamları ile 40° 11' güney, 40° 19' kuzey enlemleri arasında yer alır.

Planlamaya konu alan olan 30 Hektar yüzölçümlü Bursa İli, Kestel İlçesi, Serme Mahallesi H22C-01A ve H22C-01D paftalarında yer almaktadır. Planlama alanının kuzeydoğusunda Barakfakih Mahallesi, kuzeybatısında Karahıdır Mahallesi ve güneyinde Çataltepe Mahallesi yer almaktadır.

Harita 1: Bursa İline Ait Mülki İdare Bölümleri Haritası



2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ, SINIRLAR

Bursa İli, Türkiye'nin 81 ilinden biridir. 17 ilçeden oluşmaktadır. Bunlar; Büyükorhan, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, Mustafakemalpaşa, Nilüfer, Orhaneli, Orhangazi, Osmangazi, Yenişehir, Yıldırım. Planlama alanının bulunduğu Kestel ilçesi Bursa İline bağlı 17 ilçeden biridir.

Harita 2: Bursa İline Ait İlçeler Haritası



Serme Mahallesi ise Kestel İlçesindeki 36 mahallesinden biridir. Bunlar; Ağlaşan, Ahmet Vefik Paşa Osb, Ahmet Vefik Paşa, Aksu, Alaçam, Babasultan, Barakfakih, Burhaniye, Çataltepe, Derekızık, Dudaklı, Erdoğan, Esentepe, Gölbashi, Gölcük, Kale, Kayacık, Kazancı, Kozluören, Lütüfiye, Narlıdere, Nüzhetiye, Orhaniye, Osmaniye, Saitabat, Sayfiye, Serme, Seymen, Soğuksu, Şevketiye, Turanköy, Ümitalan, Vani Mehmet, Yağmurlu ve Yeni Mahalledir.

Zonun genişliği birkaç 100 m ile 40 km arasındadır. Bu fay kuzeydeki Avrasya ve güneydeki Anadolu levhası arasındaki sınırın bir bölümünü oluşturan transform fay özelliğindedir. Karadeniz kıyılarına paralel olarak doğuda Karlıova'dan, batıda Saros körfezine kadar uzanır ve Doğu Anadolu sıkışma bölgesini Ege-Kıbrıs yayına bağlar. Kuzey Anadolu'da önemli bir tektonik hat olarak çok önce fark edilmiş ve KAFZ'nu orojenik bir yapı olarak tanımlamış ve Anadolu'da Alpin orojeninin bir vertex'i olarak tarif etmişlerdir. Salomon ve Calvi (1936, 1940) Wegener'in kıtaların kayması teorisi içinde Gondwana ve Avrasya'nın çarpışmasına bağlı bir sutur zonu olarak tanımlamışlardır.

1939-1948 yıllarında oluşan depremlerin incelenmesi ile Ketin (1948), bu depremlerin Kuzey Türkiye'deki Karadeniz dağları boyunca uzanan sağ yönlü bir doğrultu atımlı fay boyunca oluştuklarını ve bu yapının bölgenin orojenik yapısıyla ilişkisinin olmadığı sonucuna varmıştır. Bu yapının genç bir yapı olduğunu belirtmiş ve bu fayın güney blokunu oluşturan orta ve Batı Anadolu'nun, kuzey blokunu oluşturan Karadeniz'e göre batıya doğru hareket ettiğini ortaya koymuştur. Bu teorisinin doğru olması durumunda bunu tamamlayan sol yönlü doğrultu atımlı bir fay sisteminin de olması gerektiğini de öne sürmüştür.

Ketin (1957) fayı Kuzey Anadolu Deprem fayı olarak adlandırmıştır. Ketin ve Roesli (1953) fayı Kaliforniya'daki San Andreas fayı ile karşılaştırmıştır. 1960'lı yıllardan günümüze kadar fay üzerinde levha tektoniği kapsamı çerçevesinde çalışmalar gerçekleştirilmiş ve KAFZ'nun Doğu Akdeniz'in levha tektoniği evriminde önemli rol oynadığı kabul edilmiştir.

Bir çok doğrultu atımlı fay gibi KAFZ 1000-1500 km uzunluğu boyunca morfolojik olarak iyi gelişmiş yüzey yapıları içerir. Fay zonu boyunca zona paralel, yarı paralel, faylar, saç örgüsü geometrisi, çek-ayır havzaları, çökme gölleri, basınç sırtları, ötelenmiş dereler vb. gibi yapılar izlenir (Bozkurt, 2001). KAFZ morfolojik olarak Karlıova'dan Mudurnu'ya kadar net bir şekilde izlenir. Doğu Anadolu Fay Zonu (DAFZ) ile birleştiği Karlıova'nın 10 km doğusundan itibaren blok faylı ve bindirmeli bir kuşak boyunca izlenmez. Karlıova doğusundan itibaren oluşan depremler bir sıf doğrultu atımlı faydan ziyade önemli bindirme bileşenleri kapsar. Karlıova bölgesinde kompleks bir fay deseni ve morfoloji ile karakterize olur. Karlıova'dan Erzincan'a kadar fay zonu sürekli dir.

Mudurnu'nun batısından sonra KAFZ iki ana bölüme ayrılır. Bu kesimlerde açık doğrultu atımlı fay morfolojisi izlenmez ve kollar bir dizi D-B, BGB gidişli graben ve kapalı çöküntü havzaları şeklinde izlenir. Bu yapılar KAFZ'nun iki an kolunun batıya doğru daha fazla sıçramasından kaynaklanır. Kuzey kol, İzmit-Sapanca gölü grabeni içine girer ve Ganosdağ güneyinde Marmara denizini batı kıyısında kaybolur. Ganosdağ-Saros arasında kuzeydeki kol sürekli bir doğrultu atımlı fay şeklinde izlenir. KAFZ genellikle geniş, çok sayıda bazen paralel bazen de saç örgüsü şeklindeki kollardan oluşan bir sağ yönlü doğrultu atımlı faydır. Canitez'in (1962) sismik ve gravite çalışmaları fay zonunun altındaki kabuğun normalden daha ince olduğunu göstermiştir. Fay zonundaki kayalar oldukça ezilmiş ve kırılmıştır. Bu kayaların kolay erozyonu fay boyunca bir rift morfolojisi oluşturmuştur. Bu rift morfolojisi Karlıova'dan Mudurnu'ya kadar uzanır. Sadece Erzincan ve Reşadiye civarında kesilir.

Batı Anadolu'da Mudurnu batısında graben ve horst morfolojisi ile birleşir. KAFZ Dokurcun civarında iki kola ayrılır. Kuzeydeki kol Marmara denizini kat eder ve KAFZ'nun en aktif bölümünü oluşturur. 17 Ağustos 1999 depremi de bu kol üzerinde oluşmuştur. Güneydeki kol Marmara Denizi'nin güney kenarını sınırlar. Daha sonra güneybatıya doğru bükülür ve Ege denizi içinde güneybatı yönünde devam eder.

KAFZ'nun kara üzerindeki bölümleri ayrıntılı olarak ortaya konmuş, ancak Marmara suları altındaki kesimi ile ilgili bilgiler sınırlıdır. Marmara bölgesinde KAFZ'nun özellikleri, 1999 depreminden sonra oldukça fazla araştırma konusu olmuştur. Marmara Denizi'nin oluşumu ile ilgili olarak değişik modeller önerilmiştir. Bununla birlikte Marmara Denizi'nde fayların uzunluğu ve doğası hakkında bir görüş birliği bulunmamaktadır.

Son yapılan sismik çalışmalar Marmara Denizi'nin yapısı ve jeolojisi ile ilgili yeni bilgiler ortaya koymuştur. Denizel sismik çalışmalar Marmara Denizi boyunca aktif faylanmayı gösterir. Marmara Denizi, deniz tabanından birkaç yüz metre yüksekliğe erişen sırtlarla birbirinden ayrılmış

Çınarcık, Merkezi Marmara, Tekirdağ havzası gibi KD yönelimli, asimetrik doğrultu atımlı derin deniz fay havzalarını kapsamaktadır. Havzalar 3 km kalınlığına erişen Pliyo-Kuvaterner sedimentlerini kapsar. Marmara Denizi’ni hem kuzeyden hem güneyden sınırlayan oldukça dik yarlardan oluşan iki batimetrik yapı bulunur. Bunlar ana aktif fayların yerini gösterir. Bu yapılar Kuzey ve güney sınır fayları olarak adlandırılmıştır.

Kuzey sınır fayı Marmara Denizi’ne İzmit Körfezi ekseninden girer ve batıda Trakya’da yüzeye çıkarak Ganos Fayı’ni oluşturur. Fay daha sonra Gelibolu yarımadasının kenarını sınırlayarak Ege denizine doğru uzanır. Ege denizi içinde fayın daha batıya olan uzanımı Ege çukurluğunu sınırlar. Güney sınır fayı D-B yönünde uzanır ve İzmit Körfezi’nin güney kenarını sınırlar.(Gölcük-Yalova bölümü) Son çalışmalarda KAFZ nun doğuda 16 my’dan daha yaşlı fakat batıda 3 my’dan daha gençtir. Jeolojik çalışmalar faydaki hareketin km’den 20-25 km arasında değiştiğini belirtmektedir.

Faydaki hareket hızı yılda 5-10 mm (Barka, 1992), 17+2 mm (Westaway, 1994)

Levha hareketleri ve sismik bilgiler yılda 30-40 mm (Taymaz ve diğ., 1991)

Son zamanlardaki GPS verileri yılda 15-25 mm (Reilinger ve diğ., 1997, Oral ve diğ.1995, Ayhan ve diğ., 1995, McClusky ve diğ., 2000) hızı göstermektedir. Bu hareket hızı erken Pliyosen’den itibaren 75-125 km hareketi göstermektedir. Bu da jeolojik verilerle elde edilen ile uyum içindedir.

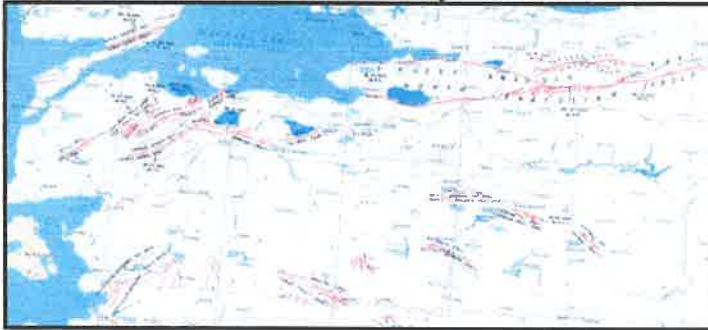
Geçmiş 60 yılda KAFZ boyunca bir çok büyük deprem gelişmiştir.1939 Erzincan depremi (M 7.9-8) 350 km’lik yüzey kırığı oluşturmuştur. Fay boyunca 9 adet orta ve büyük deprem gelişmiş, bu depremlerle 1000 km’den daha fazla yüzeye kırığı gelişmiştir. Birçok deprem batıya doğru kaçış göstermektedir.

İnönü-Eskişehir Fay Zonu

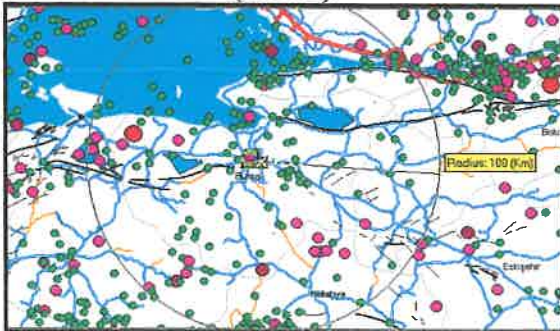
BKB-DGD gidişli Eskişehir fay zonu oldukça fazla normal bileşen kapsayan sağ yönlü bir faydır. Uludağ’dan Afyon’a kadar uzanır (Şekil 9).Eskişehir Sivrihisar’dan Tuz Gölü’ne kadar uzanan bir zondur. İnegöl ile Sultanhanı arasında 430 km uzunluğa ve 15-25 km genişliğe sahiptir. Batı yarısı BKB, doğu yarısı ise KB gidişlidir. Önemli sağ yanal doğrultu atımlı bileşeni olan verrev atımlı normal bir fay zonedir.

Batıdan doğuya doğru İnegöl, Bozüyük grabenleri, Orta kesimde Sivrihisar yükselimi (horstu) ile ayrılmış, kuzeyde Eskişehir güneyde Çifteler-Akgöl grabenleri, doğuda ise Tuz Gölü grabeni bu fay zonuun önemli yapısal öğeleridir. İEFZ diri bir fay olup küçük ve orta büyüklükte deprem üretir. Son yüzyıl içinde 1956 Eskişehir depremi (M:6.5) depremi ile bu zon kırılmıştır.

Harita 5: Çalışma Alanı Diri Fay Haritası



Harita 6: Kestel (Bursa) 100 Kilometre ve Civarında 4.0 ve Üzeri Olan Deprem Haritası



5.1.3. İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Açısından Değerlendirilmesi

İnceleme alanı Kestel İlçesi, Serme Köyü olup, alanda incelenen birimler Kuvaterner yaşlı alüvyon serileridir.

İnceleme alanında üst kısımlarda genellikle kil birimi hakimdir. Yeşilimsi, yer yer mavimsi, kahve renklidir. Orta katı-katı-çok katı kıvamlıdır. Az ince kumlu ve siltlidir. Yer yer orta, yer yer yüksek plastisitelidir. Alt kısımlarda siltli kum-kil ve çakıllı kil olarak devam etmektedir. Açık kahve, mavimsi renktedir.

5.1.3.1. Önlemler Alanlar 1.1 (ÖA.1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar

İnceleme alanında, alüvyon düzlükler için tanımlanmıştır. Eğim (%0-%5) arasındadır. Zemin tipleri genellikle, orta katı-katı-çok katı kıvamlı kil; yer yer orta sıkı siltli kum ve orta sıkı çakıllı kil birimlerinden oluşmaktadır. Yeraltı su seviyesi bu alanlarda 1.20-1.60 m.ler arasında değişmektedir. Belirtilen zemin tiplerinin, yer altı suyunun da etkisiyle, deprem yükleri altında sıvılaşma ve mukavemet kaybı göstereceği sonucuna ulaşıldığından Yerleşime Uygunluk Açısından Önlemler Alan 1.1 (ÖA-1.1) olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlar parsel bazında zemin etütlerinde sıvılaşma riski yönünden de analiz edilmelidir. Yapılan çalışmalarda kum-silt-kil yüzdeleri, yeraltı suyu ile ilişkilendirilerek sıvılaşma analizine gidilmeli, bu alanlarda sıvılaşma riski tespit edilmesi durumunda, gerekli önlem projeleri planlanarak, uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

5.1.3.2. Önlemler Alanlar 5.1 (ÖA.5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Oturma-Şişme Açısından Sorunlu Alanları

İnceleme alanında, alüvyon düzlükler için tanımlanmıştır. Eğim (%0-%5) arasındadır. Zemin tipleri genellikle, orta katı-katı-çok katı kıvamlı kil; yer yer orta sıkı siltli kum ve orta sıkı çakıllı kil birimlerinden oluşmaktadır. Yeraltı su seviyesi bu alanlarda 1.20-1.60 m.ler arasında değişmektedir. Belirtilen kohezyonlu zeminde orta-yüksek-çok yüksek derecede şişme potansiyeli saptandığından Yerleşime Uygunluk Açısından Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiştir.

Yapılacak parsel bazında zemin etütlerinde, şişme potansiyeli de analiz edilmelidir. Bunun için şişme potansiyeline sahip zeminler üzerinde yapılacak yapıların proje ve dizaynında bu duruma dikkat edilerek gerekli önlemler alınmalıdır. Yapılacak olan tüm parsel bazında zemin etütleri sondajlı yapılmalıdır.

5.1.4. Sonuç ve Öneriler

Bursa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nce 02.03.2010 Tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler kısmı aşağıdaki gibidir.

1. Yapılan bu çalışma Bursa İli, Kestel İlçesi, Serme Köyü köy yerleşik alanının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas olmak üzere Jeolojik Jeoteknik etüt raporu hazırlanmıştır. Bu rapor ve içindeki çalışmalar Fayzem Sondajcılık Zemin Etüt firması tarafından Kestel Belediyesi adına yürütülmüştür.

2. Çalışma alanı Bursa H22-C paftasında; H22CÜ1A4C, H22C01A3D, H22C01D2A, H22C01D1B olmak üzere 4 hali hazır paftasında kayıtlı sahayı içermektedir.

3. Serme Köyü'nü kapsayan bu raporda, çalışma alanı sınırlarımızın köşe nokta koordinatları aşağıda verilmiştir:

X:4454744.20 / Y:437304.84
X:4454715.840 / Y:437137.248
X:4454775.536 / Y:437195.632
X:4455326.045 / Y:437182.198
X:4455357.777 / Y:436796.875
X:4454872.895 / Y:437323.146
X:4455234.246 / Y:437393.306
X:4455080.675 / Y:437522.201
X:4454996.183 / Y:437373.156

X:4454871.682 / Y:437413.159

4. Söz konusu sahada zemin koşullarının belirlenmesi ve zemin profillerinin çıkartılması amacıyla toplam derinliği 65 m. olan 4 adet temel sondajı açılmıştır. Ayrıca sahada 3 adet sismik kınına ve 2 adet rezistivite ölçümü yapılmıştır. Arazi ve laboratuvar çalışmalarında elde edilen veriler kullanılarak jeoloji, jeoteknik ve jeofizik değerlendirmeler ve yorumlar büro çalışmaları kapsamında gerçekleştirilmiştir.

5. İnceleme alanı Kestel İlçesi, Serme Köyü olup, alanda incelenen birimler Kuvaterner yaşlı alüvyon serileridir. Üst kısımlarda 0.40m. ile 0.70 m. arasında değişen dolgu tabakası gözlenmiştir. Bu tabakadan sonra genellikle yeşilimsi, mavimsi, açık kahve, kahve renkte kil birimi gözlenmektedir. Orta katı-katı-çok katı kıvamlıdır. Genellikle seyrek ince kumlu ve siltlidir. Alt kısımlara inildikçe KB yönünde siltli kum-siltli kil ardalanması gözlenmektedir. Genellikle mavimsi, kahve renklidir. Orta sıkılıkta, katı-çok katı kıvamdadır. Çalışma alanının orta kısımlarında ise kil tabakasını çakıllı kil birimi takip etmektedir. Mavimsi kahve renklerde, orta sıkılıktadır. Az iri çakıllıdır. Bu seriler belirtilen şekilde incelenen derinliklerde devam etmektedir.

6. İnceleme sahasında Doğu-Batı (SERİM-1) ve Kuzeybatı-Güneydoğu (SERİM-2) doğrultum olarak 2 adet lokasyonda yapılan DES-1 ve DES-2 noktalarında AB/2= 40 m. olacak şekilde açılımlar yapılmış ve alınan Düşey Elektrik Özdirenç çalışmalarının sonucunda; Kuvaterner birimler üzerinde yapılan DES-1 noktasında; yaklaşık 4 m. derinliğe kadar bitkisel örtü tabakası da içeren kumlu siltli killi birimlere karşılık gelen değerler hesaplanmıştır. Bu metreyi yaklaşık 14 m.ye kadar yer yer kum geçişli kil yoğunluklu birimler takip etmiştir. Yaklaşık 14 m.den itibaren 17 m.ye kadar çakıllı kumlu siltli kil birimler ve devamında 20 m.ye kadar siltli kil birimler izlenmiştir. Bu metreden sonra inceleme derinliği sonuna kadar yer yer çakıllı, kumlu siltli kil birimlerine karşılık gelen değerler hesaplanmıştır. Kuvaterner birimler üzerinde yapılan DES-2 noktasındaki Jeofizik-rezistivite ölçümünün değerlendirilmesi sonucunda ise; yaklaşık 6 m. derinliğe kadar az çakıllı kumlu siltli kil birimler ve devamında 22m .ye kadar yer yer kum arabandı siltli kil birimleri görülmüştür. Bu metreden itibaren yaklaşık 26m.ye kadar çakıllı kumlu siltli kil birimler ve devamında inceleme derinliği sonuna kadar kumlu siltli kil birimlerine karşılık gelen değerler hesaplanmıştır.

7. Etüt yapılan alanda herhangi bir heyelan oluşturabilecek ortam mevcut değildir.

8. Zemin sismik P dalgalarına göre D10 iş makinesi için CATERPILLAR 1983 ye D 555A iş makinesi için KOMATSU 1982' ye göre sökülebilir niteliktedir.

9. Yapılan çalışmalar sonucunda zemin grupları ve sınıfları şu şekilde belirlenmiştir: Yerel Zemin Grubu C-D, Yerel Zemin Sınıfı Z2 (Ta=0.15, Tb=0.40)-Z3 (Ta=0.15, Tb=0.60). Parsel bazında yapılacak olan sondajlı zemin etütlerinde, zemin grupları ve sınıfları, incelenen parsel adına yeniden tanımlanmalıdır.

10. İnceleme alanı içerisinde yağmurlu mevsimlerde oluşabilecek yüzey sularının, uygun drenaj sistemleri ile ortamdaki uzaklaştırılması sağlanmalıdır.

11. Arazide tespit edilen Zemin Hakim Titreşim Periyotları (T0) sırasıyla şu şekilde hesaplanmıştır:

Serim-1: T0=0.67sn.

Serim-2: T0=0.84 sn.

Serim-3: T0=0.80 sn.'dir.

Arazide tespit edilen Zemin Büyütmesi (A) sırasıyla şu şekilde hesaplanmıştır:

Serim-1: A=2.3

Serim-2: A=2.7

Serim-3: A=2.5'tir.

Buna göre zeminin, deprem etkisini 2.3-2.7 oranında büyüteceği anlaşılmaktadır.

12. Elde edilen veriler 1/1000 ölçekte ülke koordinat sistemine göre hazırlanmış hali hazır paftalar üzerine aktarılmıştır. İnceleme alanına ait 1/1000 ölçekli paftalarda eğim, mühendislik jeolojisi ve yerleşime uygunluk yönünden değerlendirilmiş ve inceleme alanına ait mühendislik jeolojisi haritaları, eğim haritaları ve yerleşime uygunluk haritaları hazırlanmıştır.

519

13. Bölge içinde yapılan deprem analizinde, Bursa ve civarındaki sismik aktivite göz önüne alınarak, etkin yer ivme katsayısı (A_0)=0.40 g., Magnitüt değeri ise $7.0 < m < 7.5$ olarak alınmalıdır.

14. Serme Köyü sınırları dahilinde yapılan, Jeolojik, Jeofizik ve Jeoteknik çalışmaların değerlendirilmesi sonucunda inceleme alanında "Yerleşime Uygunluk Yönünden" 2 ana konuda önemli alan olarak değerlendirilmiştir.

> **ÖNLEMLİ ALANLAR 1.1 (ÖA-1.1) SIVILAŞMA TEHLİKESİ AÇISINDAN ÖNLEMLİ ALANLAR:**

İnceleme alanında, alüvyon düzlükler için tanımlanmıştır. Eğim (%0-%5) arasındadır. Zemin tipleri genellikle, orta katı-katı-çok katı kıvamlı kil; yer yer orta sıkı siltli kum ve orta sıkı çakıllı kil birimlerinden oluşmaktadır. Yeraltı su seviyesi bu alanlarda 1.20-1.60 m.ler arasında değişmektedir. Belirtilen zemin tiplerinin, yer altı suyunun da etkisiyle, deprem yükleri altında sıvılaşma ve mukavemet kaybı göstereceği sonucuna ulaşıldığından Yerleşime Uygunluk Açısından Önlemler Alan 1.1 (ÖA-1.1) olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlar parsel bazında zemin etütlerinde sıvılaşma riski yönünden de analiz edilmelidir. Yapılan çalışmalarda kum-silt-kil yüzdeleri, yeraltı suyu ile ilişkilendirilerek sıvılaşma analizine gidilmeli, bu alanlarda sıvılaşma riski tespit edilmesi durumunda, gerekli önlem projeleri planlanarak, uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

> **ÖNLEMLİ ALANLAR 5.1 (ÖA-5.1) ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE OTURMA-ŞİŞME AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR:**

İnceleme alanında, alüvyon düzlükler için tanımlanmıştır. Eğim (%0-%5) arasındadır. Zemin tipleri genellikle, orta katı-katı-çok katı kıvamlı kil; yer yer orta sıkı siltli kum ve orta sıkı çakıllı kil birimlerinden oluşmaktadır. Yeraltı su seviyesi bu alanlarda 1.20-1.60 m.ler arasında değişmektedir. Belirtilen kohezyonlu zeminde orta-yüksek-çok yüksek derecede şişme potansiyeli saptandığından Yerleşime Uygunluk Açısından Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiştir.

Yapılacak parsel bazında zemin etütlerinde, şişme potansiyeli de analiz edilmelidir. Bunun için şişme potansiyeline sahip zeminler üzerinde yapılacak yapıların proje ve dizaynında bu duruma dikkat edilerek gerekli önlemler alınmalıdır. Yapılacak olan tüm parsel bazında zemin etütleri sondajlı yapılmalıdır.

15. İnceleme alanında aktif olarak heyelan, kaya düşmesi, çığ, su baskın vb. doğal afet riski gözlenmemiştir. İnceleme alanı 1. Derece Deprem Bölgesi içinde bulunduğundan "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" esaslarına uyulmalıdır.

16. Bursa İli, Kestel İlçesi, Serme Köyü yerleşim alanının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas olmak üzere Jeolojik Jeoteknik etüt raporunla hazırlanması ve içindeki çalışmalar Fayzem Sondajcılık Zemin Etüt Firması tarafından Kestel Belediyesi adına yürütülmüştür. Söz konusu bu rapor ile, bölgede planlama çalışmaları yapıldıktan sonra yapılaşmaya açılacak bütün alanlarda, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın 18.08.2005 ve 847 sayılı Zemin ve Temel etüdü Raporu Genel Formatı çerçevesinde parsel bazında jeolojik-jeoteknik etütleri yapılmalı, bu etütlerde sondaj çalışması yer almalıdır.

4.2. Akarsular, Dereler

Nilüfer Çayı: Bursa İli'nin en önemli akarsuyu ve Bursa kentinin karakteristiklerinden biridir. Su toplama havzası büyüklüğü 680 km²'dir. Uludağ'ın güney yamaçlarında, Keles civarında doğan Nilüfer Çayı, kuzeybatı yönünde akarken topladığı yan dereler ile taşıdığı su potansiyelini artırarak geldiği Doğanlı Köyü mevkiinde soldan katılan Sultaniye kolunu da alarak faydalanılabilir bir potansiyele ulaşmaktadır.

Akarsuyun Doğanlı Köyü mevkiinde sahip olduğu 450 km² su toplama havza büyüklüğü kendisine yıllık 233.000.000 m³lük bir su verimi kazandırmaktadır. Bu noktada DSİ'nin Bursa Kenti'ne içme kullanma suyu temini için 1983 yılında hizmete açtığı Doğanlı Barajı ile Nilüfer Çayı'ndan yıllık 105.000.000 m³ su alınabilmektedir. 2007 yılında yapımı tamamlanan ve aynı Çay üzerinde kurulu bulunan Nilüfer Barajından ise yılda 60 000.000 m³ içme suyu elde edilmektedir.

Nilüfer Çayı, Uluabat gölünü drene eden derenin de katıldığı Susurluk Çayı ile birleşerek Karacabey Boğazı civarında Marmara Denizi'ne dökülür.

Deliçay: Uludağ'ın kuzey yamaçlarından doğar ve eğimin çok dik olması nedeniyle bahar aylarında karların erimesi sonucu çok rusubat getirir. Ancak, taşınan rusubat, Dokuzgözler Tersip Bendi'nin rezervuarında çökelmekte ve bu noktadan sonra su kirliliği düzeyi düşmektedir.

Aksu Deresi: Uludağ'ın kuzey yamaçlarından inen bir deredir. Gölbashi göletine dökülmektedir.

Kaplıkaya Deresi: Uludağ'ın kuzey yamaçlarından doğar, Bursa Ovası'na girdikten sonra Deliçay ile birleşerek Nilüfer Çayı'na katılır.

Ayvalı Deresi: Çayırköy Ovası'ndan geçerek Nilüfer Çayı'na katılır.

Hasanağa Deresi: Ayvalı deresinden yaklaşık 7 km batıda Nilüfer Çayı ile birleşmektedir.

Orhaneli Çayı: İlin en büyük akarsuyu. Mustafakemalpaşa Çayı'nın doğudan gelen kolu olan Orhaneli Çayı, Kütahya İli'nin Gediz ilçesinde doğar ve 276 km'lik akıştan sonra Mustafakemalpaşa ilçesine 20 km kala Çamandar Köyü'nde Mustafakemalpaşa Çayı'nın batıdan gelen kolu olan Emet Çayı ile birleşerek Mustafakemalpaşa Çayı adını alır ve Uluabat Gölü'ne dökülür. Orhaneli Çayı üzerinde yapımı 2008 yılında tamamlanan ve su tutulan Enerji+Sulama+Taşkın Koruma +İçme Suyu temini amaçlı Çınarcık Barajı bulunmaktadır. Söz konusu barajdan yılda 145 000.000 m³ içme suyu elde edilmesi planlanmaktadır.

Emet Çayı: Gediz yöresinde Şaphane dağında 1100 metrelerde doğar, kuzeye 180 km akıp Orhaneli Çayı ile birleşerek Mustafakemalpaşa Çayı'nı oluşturur.

Mustafakemalpaşa Çayı: Orhaneli ve Emet çaylarının Çamandar Köyü'nde birleşmeleri ile meydana gelen Mustafakemalpaşa Çayı, buradan 40 km sonra Uluabat Gölü'ne dökülmektedir.

Susurluk Çayı: Simav yakınlarındaki Şaphane Dağından doğan Simav Çayı birçok küçük kolla birleşerek Susurluk İlçesi'ne gelir. Buradaki ismi “Susurluk Çayı (Kocadere)” olur. Susurluk Çayı, Mustafakemalpaşa Çayı ve Karadere ile ayrıca Manyas yöresinden gelen Hanife Dere ve Nilüfer Çayı ile birleşerek Karacabey Boğazı'ndan Marmara Denizi'ne dökülür.

Şevketiye Mahallesinin yakınında su kaynağı bulunmamaktadır. Ancak yerleşim alanının 1 km uzağında Şevketiye Göleti yer almaktadır. Mahallenin su ihtiyacı, şebeke ile Uludağ'dan gelen kaynak sularından elde edilmektedir.

4.3. İklim

Planlama alanının bulunduğu Kestel ilçesinin bağlı bulunduğu Bursa İli'nin iklimi Akdeniz iklimi ile Karadeniz iklimi arasındaki geçiş bölgesinde bulunmaktadır. Bu nedenle her iki iklimin özelliklerini yer yer görmek mümkündür. Kış aylarının çok sert geçmediği ilde yaz ayları da çok kurak geçmemektedir.

Bursa İli'nde genelde hüküm süren Akdeniz iklimi, Karadeniz ve İç Anadolu iklimlerinin etkisiyle bazı değişikliklere uğramıştır. Bursa'da iklimin bir geçiş iklimi özelliği göstermesi nedeniyle mevsimden mevsime ya da yıldan yıla bu tip iklimlerden birinin ağır bastığı görülür. Kışlar bazen İç Anadolu ikliminin etkisiyle sert, bazen de Akdeniz ikliminin etkisiyle ılık geçer.

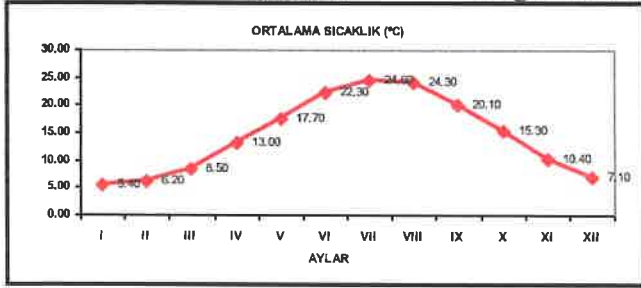
5.3.1. Sıcaklık

Kestel ilçesine ait meteorolojik veriler incelendiğinde, aylar bazındaki ortalama sıcaklık değerlerinde en yüksek sıcaklığın temmuz ayında, en düşük sıcaklığın ise ocak ayında gerçekleştiği görülmektedir. Yıllık ortalama sıcaklık ise 14.6 °C olarak gerçekleşmiştir. İlçede en yüksek sıcaklık 2000 yılında 43.8 °C ölçülmüştür. En düşük sıcaklık ise 1985 yılında -16.4 °C ölçülmüştür.

Tablo 1: Kestel İlçesine Ait Sıcaklık Değerleri

KESTEL AİT METEOROLOJİK VERİLER (1970-2010)													
	AYLAR												YILLIK
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	
ORTALAMA SICAKLIK (C)	5,4	6,2	8,5	13	17,7	22,3	24,6	24,3	20,1	15,3	10,4	7,1	14,6
ORTALAMA YÜKSEK SICAKLIK (C)	9,6	10,7	13,8	18,9	23,8	28,5	30,8	30,7	27	21,6	15,9	11,2	20,2
ORTALAMA DÜŞÜK SICAKLIK (C)	1,6	2,1	3,7	7,3	11,2	15,1	17,4	17,3	13,6	10,1	5,7	3,3	9,0
EN YÜKSEK SICAKLIK YILI	2010	2010	2001	2008	2006	2007	2000	1970	2007	1992	1992	2010	
EN YÜKSEK SICAKLIK (C)	25,2	26,9	30,6	34,6	35,9	41,3	43,8	41,9	38,9	37,3	28,5	27,3	34,4
EN DÜŞÜK SICAKLIK YILI	2004	1985	1971	2003	1995	1990	1974	1970	2004	1972	2005	2006	
EN DÜŞÜK SICAKLIK (C)	-11,8	-16,4	-10,5	-3,1	1,6	5,2	9	8,6	5	-0,6	-4,4	-8,4	-2,2

Grafik 1: Kestel İlçesinin Sıcaklık Değerlerinin Aylara Göre Değişimi



5.3.2. Nemlilik

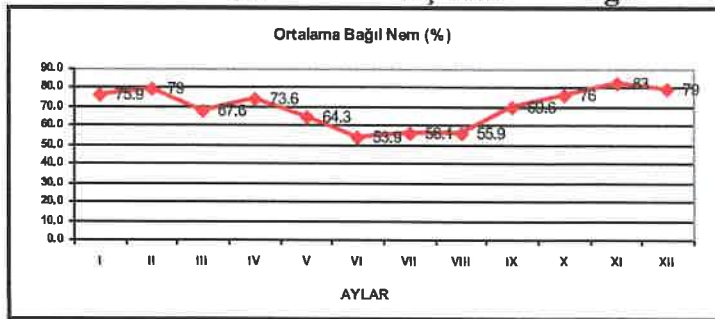
Bursa İli ve Kestel ilçesine ait meteorolojik veriler incelendiğinde, ortalama buharlaşmanın en yüksek olduğu aylar temmuz ve ağustos ayları, en düşük olduğu aylar ise aralık, ocak, şubat ve mart ayları olduğu görülür. Yıllık ortalama buharlaşma ise 4,95 mm'dir

İlçede yıllık ortalama bağıl nem %69,5'dir. Bağıl nemin en yüksek olduğu ay ise % 83 ile kasım ayıdır. En düşük bağıl nem değerleri ise temmuz ve ağustos aylarında ölçülmüştür.

Tablo 2: Bursa İli ve Kestel İlçesine Ait Bağıl Nem Değerleri

BURSA İLİ VE KESTEL İLÇESİNE AİT METEOROLOJİK VERİLER (1970-2010)													
	AYLAR												YILLIK ORTALAMA
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	
Ortalama Yerel Basınç Hpa)	1005,8	1000,0	1001,6	1003,7	1000,8	1001,1	999,7	1001,7	1003,7	1003,3	1006,2	1000,5	1002,3
Ortalama Buharlaşma (Mm)	0	0	0	3,1	4,7	7,6	8,8	8,4	3,5	2,6	0,9	0	4,95
Ortalama Bağıl Nem (%)	75,9	79,0	67,6	73,6	64,3	53,9	56,1	55,9	69,6	76,0	83,0	79,0	69,5

Grafik 2: Bursa İli ve Kestel İlçesine Ait Bağıl Nem Değerlerinin Aylara Göre Değişimi



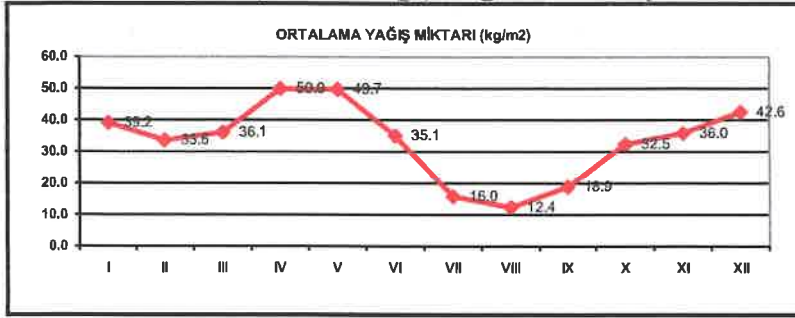
5.3.3. Yağış

Kestel ilçesine ait meteorolojik verilere göre ilçeye en çok nisan ayında yağış düşmektedir. En düşük yağış miktarı ise ağustos ayında gerçekleşmektedir. Yıllık yağış miktarı ise 33,5 kg/m² dir.

Tablo 3: Kestel İlçesine Ait Yağış Değerleri (1975-2010)

	AYLAR												YILLIK
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	
Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	11,1	10,4	10,6	12,1	12,3	9,3	4,1	3,2	4,2	7,5	8,9	11,0	8,7
Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (kg/m ²)	39,2	33,6	36,1	50,0	49,7	35,1	16,0	12,4	18,9	32,5	36,0	42,6	33,5

Grafik 3: Kestel İlçesinin Yağış Değerlerinin Aylara Göre Değişimi



5.3.4. Rüzgâr

Yapılan 40 yıllık ortalama değerlere göre, en kuvvetli rüzgâr yönü, birinci derecede batı, ikinci derecede güneybatı ve üçüncü derecede güney yönlerden esmektedir. Birinci derece hâkim rüzgâr yönünde ortalama rüzgâr hızı 19.2 m/sn, ikinci derece hâkim rüzgâr yönünde ortalama rüzgâr hızı 16,6 m/sn ve üçüncü derece hâkim rüzgâr yönünde ortalama rüzgâr hızı 15.7 m/sn'dir.

40 yıllık ortalama değerlere göre; yıl içinde Ocak ayında hâkim rüzgâr yönü doğuya doğru 3,4 m/sn, şubat ayında doğuya doğru 3,3 m/sn, Mart ayında kuzeydoğu yönünde 3,6 m/sn, Nisan ayında batı güney batıya doğru 2,7 m/sn, Haziran ayında kuzeydoğuya doğru 2,8 m/sn, Temmuz ayında kuzeydoğuya doğru 3,4 m/sn, Ağustos ayında kuzeydoğuya doğru 3,3 m/sn, Eylül ayında kuzeydoğuya doğru 3,0 m/sn, Ekim ayında kuzeydoğuya doğru 3,1 m/sn, Kasım ayında doğuya doğru 2,5 m/sn, Aralık ayında doğuya doğru 3,4 m/sn hızla esmiştir. Yılın ilk aylarında hakim rüzgâr yönünün kuzey ile kuzeydoğu arasında olduğu, bu arada güneybatı yönünde rüzgârın kuvvetlendiği ve Mayıs ayındaki hakim rüzgâr yönünün batıya doğru olduğu görülmektedir. Haziran ile Kasım ayları arasında hakim rüzgâr yönü kuzeydoğu yönündedir ve Aralık ayında doğu yönünde olmaktadır. Yılın 4 ayı hakim rüzgâr yönü doğu yönünde, 6 ayı kuzeydoğu yönündedir. Yalnızca bahar aylarında hakim rüzgâr yönü güneybatı yönüne kaymaktadır.

Bursa İlinde yıllık ortalama rüzgâr hızı 1.7 m/sn'dir. En hızlı rüzgâr yönü W olup 19.2 m/sn şiddetindedir. Yıllık ortalama fırtınalı gün sayısı, şubat ayında 4.0 olarak tespit edilmiştir. Bursa İlindeki en çok esen rüzgâr yönleri sırasıyla; NE-E-ENE'dir. Bursa Meteoroloji istasyonu rüzgâr rejimi rasat kayıtları Tablo 4'te, aylık ortalama rüzgâr hızı Tablo 5'de verilmiştir.

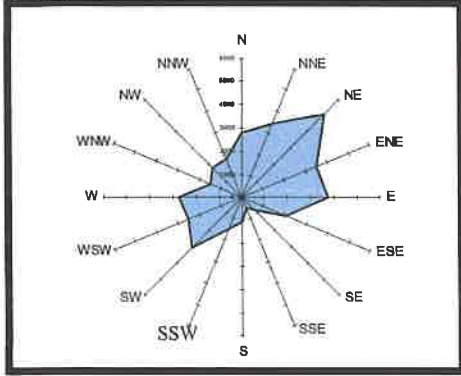
Tablo 4: Bursa İli Rüzgâr Yönlerine Göre Esme Sayısı

RÜZGÂR YÖNÜ	AYLAR												Yıllık Toplam
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	
N	135	152	196	199	209	315	398	412	299	194	144	141	2794
NNE	213	225	307	210	216	257	483	463	385	288	201	189	3437
NE	424	372	367	256	267	424	641	636	493	455	364	387	5066
ENE	339	309	244	190	191	263	334	343	285	347	296	323	3464
E	560	395	253	170	194	220	210	206	181	299	440	582	3710
ESE	422	251	159	82	85	87	68	58	82	109	232	414	2049
SE	116	100	54	38	49	41	44	44	48	72	86	109	801
SSE	66	55	36	30	31	34	31	26	39	56	53	68	523
S	139	129	87	78	65	52	45	45	58	73	130	136	1047
SSW	146	141	138	134	121	98	51	69	118	117	140	181	1454
SW	252	259	327	333	326	254	209	218	215	233	242	228	3096
WSW	183	212	323	348	320	187	149	131	159	181	187	162	2542
W	182	224	336	341	369	245	150	111	152	222	218	169	2719
WNW	79	93	177	211	191	143	92	69	80	110	117	94	1456
NW	59	86	125	240	233	232	155	155	154	132	108	91	1770
NNW	53	53	132	199	237	260	221	200	190	129	73	62	1809

Tablo 5: Bursa İli 2010 Yılı Maksimum Rüzgâr Hızı (Knot (dk))

YIL	AYLAR												YILLIK ORTALAMA
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	
2010	16,1	16,7	19,6	13,1	16,2	19,0	13,9	12,6	13,2	18,0	12,0	22,0	16,03

Grafik 4: Bursa İli ve Kestel İlçesi'ne Ait Rüzgârların Esme Sayıları Toplamına Göre Hakim Rüzgâr Yönü



4.4. Toprak Kabiliyeti

Planlama alanı Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda yerleşimin bulunduğu alan Kırsal Yerleşim Alanı, çevresi ise Diğer Tarım Alanı olarak planlanmıştır. Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı plan hükümlerinde diğer tarım alanları olarak belirtilen alanlar; Başbakanlık Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nce 1. ve 2. sınıf tarım toprağı ve özel mahsul alanı olmadığı belirlenen, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nce yapılmış sulama uygulaması veya projesi, toplulaştırma alanı, orman alanı olmayan ve düşük nitelikli tarım alanı olarak kabul edilen ve plana veri olarak işlenen alanlardır

4.5. Tarım Alanları, Tarımsal Arazi Kullanımı

Bursa ilindeki tarım alanları il yüzölçümünün %33.09'unu oluşturur. Bu arazilerin % 53.63 ü tarla arazisi, %11.23'ü sebzelik, %9.28'i meyvelik, %1.93'ü bağlar, %10.69'u zeytinlik, %4.91'i nadas alanı, %8.30'u tarıma elverişli olup kullanılmayan araziler, %0.02'si örtü altı tarım alanları oluşturur. Bu arazilerin yaklaşık %80'i sulanabilir durumdadır.

4.6. Bitki Örtüsü

Bursa İli bitki coğrafyası bakımından Akdeniz ve Karadeniz iklimleri arasında geçiş zonunda yer almaktadır. Bu durumun doğal sonucu olarak bölgede, bitki örtüsü açısından bu iki farklı iklim özellikleri bir arada bulunur.

Genel olarak Bursa ili, yüksekliğe bağlı ağaç zonasyonunda, 200 metreye kadar Akdeniz elemanları olan zeytin, kızılcım ve maki elemanları, 200 m ile 500 m arası kestane, karaçam, 800 m'den sonra Karadeniz elemanı olan kayının ve 1200 m'den sonra da köknarın karışık ve saf toplulukları yer alır.

4.7. Morfoloji

Bursa ilinin yeryüzü şekillerini, birbirinden eşiklerle ayrılmış çöküntü alanları, yüksek olmayan dağlar, yükseklikleri kimi yerde 1000 m' ye ulaşan ovalar oluşturur. Toprakların %48 yakını platolardan oluşmaktadır. %35'ini dağların kapladığı Bursa ili topraklarında ovaların payı %17 dolayındadır. Çöküntü alanlarının başlıcalarını İznik ve Uluabat Gölleri ile Bursa, Yenişehir, İnegöl, Karacabey ve M. Kemalpaşa Ovaları oluşturmaktadır.

Şevketiye Mahallesi, Kestel İlçesi'nin kırsal özellik gösteren mahallelerinden birisidir ve Uludağ'ın yamaçlarında yer almaktadır. Şevketiye Mahallesi, batısında Bursa Ovası, güney doğusunda İnegöl Ovası ve kuzeydoğusunda Yenişehir Ovası ile çevrilidir.

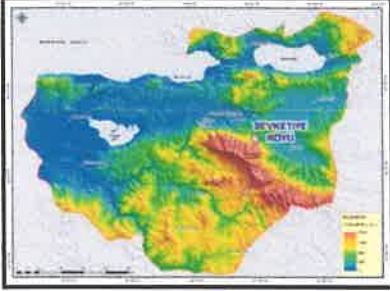
Harita 7: Bursa İline Ait Fiziki Harita



4.8. Topografya ve Eğim Durumu

Bursa İli'nin topografya haritası incelendiğinde; Bursa'nın güneyinde arazi eğimli olup Uludağ'dan dolayı rakım yükselmektedir.

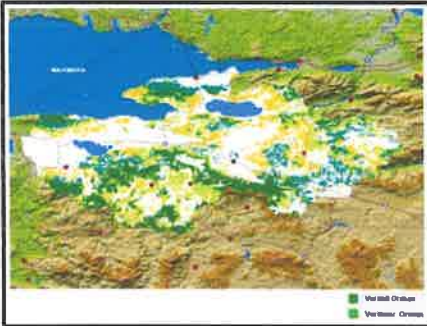
Harita 8: Bursa İline Ait Topografya Haritası



Orman Durumu

Bursa İli'nin genel sahanın toplam alanı 1.081.954 hektar olup, orman alanları 490.311 hektar ve diğer açıklık alanları 591.643 hektardır. Bursa İli'nde ki ormanlık alanlar incelendiğinde; özellikle verimli orman alanlarının Uludağ etrafında kümelendiği, verimsiz orman alanları ise genel olarak ilin güneyi ve doğusunda kümelendiği görülmektedir. Planlama alanı olan Şevketiye Mahallesi, Uludağ etrafında kümelenmiş olan verimli ve verimsiz orman alanları arasında yer almaktadır.

Harita 9: Bursa İline Ait Orman Durumu Haritası



4.9. Maden Alanları

Kuzeybatı Anadolu Maden provensine (Balıkesir-Kütahya-Uşak-Eskişehir) komşu olan Bursa ili, doğal kaynaklar açısından ikinci derece önemli bir konumdadır.

İl sınırları içerisinde asbest, bor tuzu, kalker, dolomit, kaolen, korundum, manyezit ve talktan oluşan endüstriyel hammaddeler, linyit rezervi, sıcak su ve maden suyu kaynağı ile demir, wolfram, antimuan, altın, boksit, krom, bakır, kurşun, çinko, manganez ve molibdenden oluşan metalik maden yatağı veya zuhuru bulunmaktadır.

Planlama alanının bulunduğu Kestel İlçesi'nde ise iki bölgede kireç taşı çıkarılmaktadır. Bunun dışında önemli bir maden rezervi bulunmamaktadır.

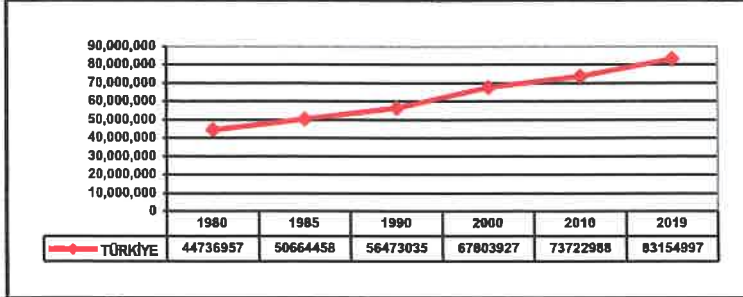
Harita 10: Bursa İli Maden Haritası



5. DEMOGRAFİK YAPI

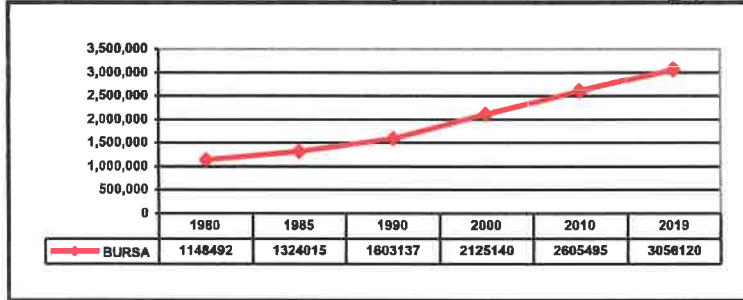
1980 yılı itibariyle yapılan Genel Nüfus Sayımları ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları tablo ve grafikler halinde aşağıda verilmiştir.

Grafik 5: Yıllara Göre Ülke Toplam Nüfusunun Değişimi



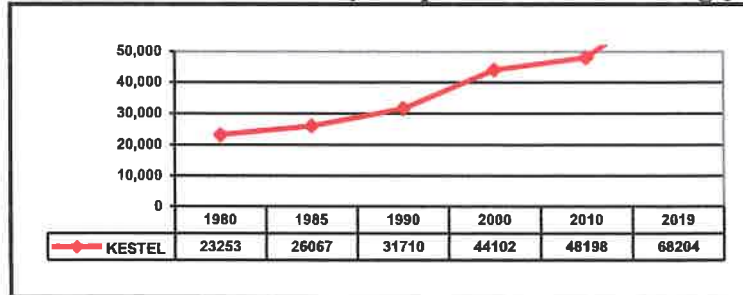
Ülke genelinde nüfus artışlarına bakıldığında; 2000 yılından önce ki doğal nüfus artışı normal değerlerini izlemiş ancak 2000 yılından sonra doğal nüfus artışı yarıya düşmüş olduğu görülmektedir.

Grafik 6: Yıllara Göre İl Toplam Nüfusunun Değişimi



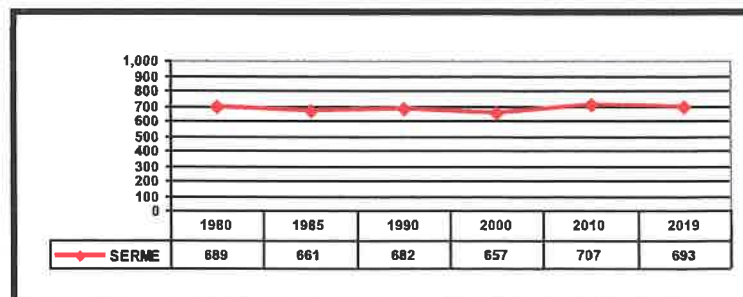
Bursa İl genelinde nüfus artışlarına bakıldığında; 1980–1985 yılları arasında ki doğal nüfus artışı, 1985–1990 yılları arasında da devam etmekle beraber Bursa ilinin aldığı göç ile birlikte nüfusu artmıştır. 1990 yılından sonra ise Bursa da doğal nüfus artışı azalmaya başladığı görülmektedir.

Grafik 7: Yıllara Göre İlçe Toplam Nüfusunun Değişimi



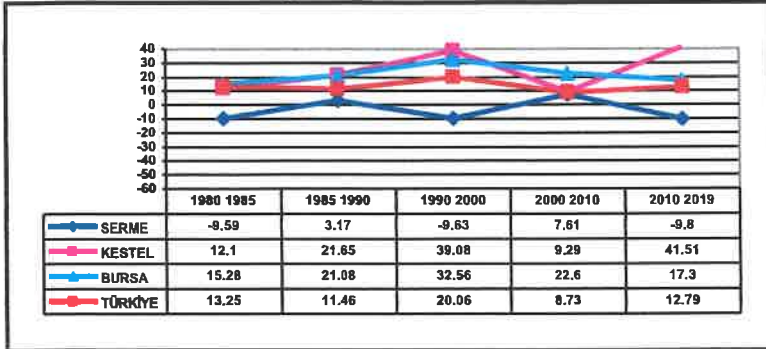
Kestel İlçe genelinde nüfus artışlarına bakıldığında; 1980–2000 yılları arasında doğal nüfus artışı ve aldığı göç ile birlikte nüfus artışının en yoğun olduğu dönem olduğu görülmektedir. 2000 yılından sonra ise nüfus artışı azalmaya başlamıştır.

Grafik 8: Yıllara Göre Mahalle Toplam Nüfusunun Değişimi



Serme Mahalle genelinde nüfus artışlarına bakıldığında; 1980-2019 yılına kadar mahalle nüfusunda önemli derecede bir değişiklik olmamıştır.

Grafik 9: Nüfus Artış Hızı %



Serme Mahallesi'nin 1980 yılından itibaren nüfusundaki değişim incelendiğinde:

1980–1985 yılları arasında; Türkiye genelinde yaşanan nüfus artışı, Serme Mahallesi'ne yansımamış olup, nüfus artış hızı Türkiye, Bursa ve Kestel'in üzerinde artış göstererek nüfusu artmıştır.

1985–1990 yılları arasında; Türkiye genelinde yaşanan nüfus artışı, Serme Mahallesi'ne de yansımış ve nüfus artış hızı Türkiye üzerinde, Bursa ve Kestel'in altında bir oranla artış göstererek nüfusu artmıştır.

1990–2000 yılları arasında; Türkiye'de, Bursa ve Kestel İlçesinde nüfus artış hızı ve nüfus artarken, Serme Mahallesi'nin ise nüfusu azalmıştır.

2000–2010 yılları arasında; Türkiye genelinde yaşanan nüfus artışı, Serme Mahallesi'ne de yansımış ve nüfus artış hızı Türkiye üzerinde, Bursa ve Kestel'in altında bir oranla artış göstererek nüfusu artmıştır.

2010-2019 yılları arasında; Türkiye'de ve Kestel İlçesinde nüfus artış hızı artarken, Bursa İlinde ve Serme Mahallesi'nde nüfus artış hızı azalmıştır.

Ülke genelinde nüfus artmaya devam ederken kırsal alanlardan ekonomik nedenlerden dolayı kentlere göçler 1985–1990 yıllarında yoğun bir şekilde yaşanmıştır. Bursa ve Kestel İlçesi'nin doğal nüfus artışının yanında kırsal alanlardan göç alması, nüfus artış hızının Türkiye ortalamasının üzerinde olmasına neden olmuştur.

6. SOSYAL YAPI

Serme Mahallesi'nde 1 adet dini tesis, ve 1 adet ilköğretim okulu bulunmaktadır. Serme Mahallesi'nde var olan ilköğretim okulu kullanılmamasının yanı sıra taşınmaz eğitimden yararlanılmaktadır. Mahalle'nin hem içme suyu şebekesi hem kanalizasyon şebekesi vardır. Sağlık ocağı veya sağlık evi bulunmamaktadır.

7. EKONOMİK YAPI

Bursa, Türkiye'nin genel ekonomik yapısı içerisinde özellikle tarım ve sanayi sektörlerinde önemli bir yere sahiptir. Bursa'nın tarımsal faaliyetleri kırsal alanlarda yoğun bir şekilde görülmekte ve 725 kırsal yerleşim alanındaki nüfusun % 90'ı geçimini tarımsal faaliyetlerden sağlamaktadır.

Bursa İli kırsal alanda oturan hane halklarının % 11'i tarımsal faaliyetlerde bulunmazken, bu oran İstanbul'da % 75, Türkiye ortalaması ise % 14'dür. Bu bilgiler göstermektedir ki; Bursa ili kırsal alanında yoğun bir tarımsal faaliyet yaşanmakta ve İstanbul'da olduğu gibi kırsal tanımına giren alanlarda kentsel faaliyetler egemen olmamıştır.

Tarımsal faaliyetlerine devam eden Serme Mahallesi'nde tarım en önemli geçim kaynağı olup kırsal özelliğini devam ettirmektedir. Verimli topraklara sahip Serme Mahallesi'nde meyvecilik en önemli tarımsal faaliyeti oluşturmaktadır. Yetiştirilen ürünler iç pazarda kullanılmaktadır.

Mahallede tarımsal üretim olduğundan pazar kurulmamaktadır. Pazar ihtiyacı gerektiğinde Kestel pazarından karşılanmaktadır. Yerleşimde 2 adet kahvehane, 2 adet market ve 1 adet diğer ticaret faaliyeti bulunmaktadır.

Tablo 7: Kestel İlçesi Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sırası (2004)

Sosyo-Ekonomik Göstergeler		872 İlçe İçindeki Sırası
Nüfus	44102	322
Şehirleşme Oranı (%)	62,35	162
Nüfus Artış Hızı (%)	32,98	78
Nüfus Yoğunluğu	103	188
Nüfus Bağımlılık Oranı (%)	45,86	781
Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü	4,16	640
Tarım Sektöründe Çalışanlar Oranı (%)	46,12	761
Sanayi Sektöründe Çalışanlar Oranı (%)	27,71	19
Hizmetler Sektöründe Çalışanlar Oranı (%)	26,17	274
İşsizlik Oranı (%)	8,55	187
Okur Yazar Oranı (%)	91,69	90
Bebek Ölüm Oranı (%)	24,84	790
Fert Başına Genel Bütçe Geliri (Bin TL)	7624	800
Vergi Gelirlerinin Ülke İçindeki Payı (%)	0,00092	780
Tarımsal Üretimin Ülke İçindeki Payı (%)	0,15420	198
Gelişmişlik Sırası		91

8. TEKNİK ALTYAPI

8.1. Ulaşım

8.1.1. Karayolu Ulaşımı

Serme Mahallesi, diğer yerleşmelerle ulaşım bağlantısını karayolu ile sağlamakta olup, şehirlerarası yollara bağlantısı ise D-200 Bursa-İnegöl karayolu üzerinden sağlanmaktadır. Serme Mahallesi; D-200 Bursa-İnegöl karayolundan 1,5 km içeride olup, Kestel ilçe merkezine 5 km, Bursa şehir merkezine 17 km uzaklıktadır. Ulaşım Serme-Kestel arası özel araç sahipliğine göre ve minibüs ile yapılmaktadır. Ulaşım sorunu bulunmamaktadır.

8.1.2. Havayolu Ulaşımı

Planlama alanına en yakın havalimanları İstanbul, İzmir ve Ankara'da, en yakın havaalanları Balıkesir ve Bursa'da bulunmaktadır. Bunlar; İstanbul Atatürk Havalimanı, İzmir Adnan Menderes Havalimanı, Ankara Esenboğa Havalimanı, Balıkesir Körfez Havaalanı, Bursa Yenişehir Havaalanı'dır.

Harita 11: Hava Meydanlarını Gösterir Harita



8.1.3. Demiryolu Ulaşımı

Planlama alanına en yakın demiryolu istasyonu Bilecik Bozüyük İlçesi'nde bulunmakta ve 81 km uzaklıktadır. Planlanan yüksek hızlı tren hatlarına bakıldığında 2023 yılına kadar bitirilmesi düşünülen hatlardan olan Bursa hattının geçeceği güzergâhın Kestel kent merkezinin yakınından geçecek olması dikkate değerdir.

Harita 12: Devlet Demiryolları Haritası



8.1.4. Denizyolu Ulaşımı

Planlama alanına en yakın demiryolu istasyonu Bilecik Bozüyük İlçesi'nde bulunmakta ve 103 km uzaklıktadır. Planlanan yüksek hızlı tren hatlarına bakıldığında 2023 yılına kadar bitirilmesi düşünülen hatlardan olan Bursa hattının geçeceği güzergâhın Kestel kent merkezinin yakınından geçecek olması dikkate değerdir.

8.2. Enerji Durumu

Planlama alanından enerji nakil hattı bulunmaktadır.

9. MÜLKİYET DURUMU VE ARAZİ FİYATLARI

Kestel İlçesi Serme Mahallesinde ana yola cepheli parsellerde m² birim fiyatı 12 TL, ara yola cepheli parsellerde ise m² birim fiyatı 8 TL'dir.

(https://www.gib.gov.tr/sites/default/files/fileadmin/user_upload/ArsaArazi/BURSA.pdf)

10. MEKÂNSAL ORGANİZASYONU

10.1. Tarihsel Çevresi

Serme Mahallesi; Osmanlı-Rus Savaşından sonra kurulmuş bir yerleşim yeri olması sebebiyle bünyesinde tarihi dokular taşımamaktadır.

10.2. Kent Estetiği Ve Kent İmajı

Serme Mahallesi yerleşim alanının tüm çevresi meyve ağaçları ve ağaçlık alanlarla çevrili olmasından dolayı yerleşme, yeşil bir görünüme sahiptir. Yerleşmede önemli bir imaj noktası bulunmamaktadır. Serme Mahallesi Merkezi Camisi ve Muhtarlık binasının bulunduğu bölge yerleşme merkezi ve meydanı konumundadır.

Yerleşmede eski yapılar genelde kagir, yeni yapılar da betonarmeden yapılmıştır. Yapılarda belirgin bir mimari özellik gözlenmemektedir.

10.3. Yerleşim Analizleri

10.3.1. Yerleşimin Formu

Serme Mahallesi'nin yerleşim alanı; ovada kurulmuş olması sebebiyle düz bir araziye sahiptir. Yerleşim alanını belirleyen bu unsur ile genel görüntüsüne bakıldığında; yerleşim alanı; yağ lekeli formunda arazide yerleşmiştir. Mahallenin, tarımsal faaliyetlerini devam ettirmesi sebebiyle, yerleşim alanının yakın çevresini tarım alanları ile sınırlıdır ve yerleşimin dış formunu oluşturmaktadır.

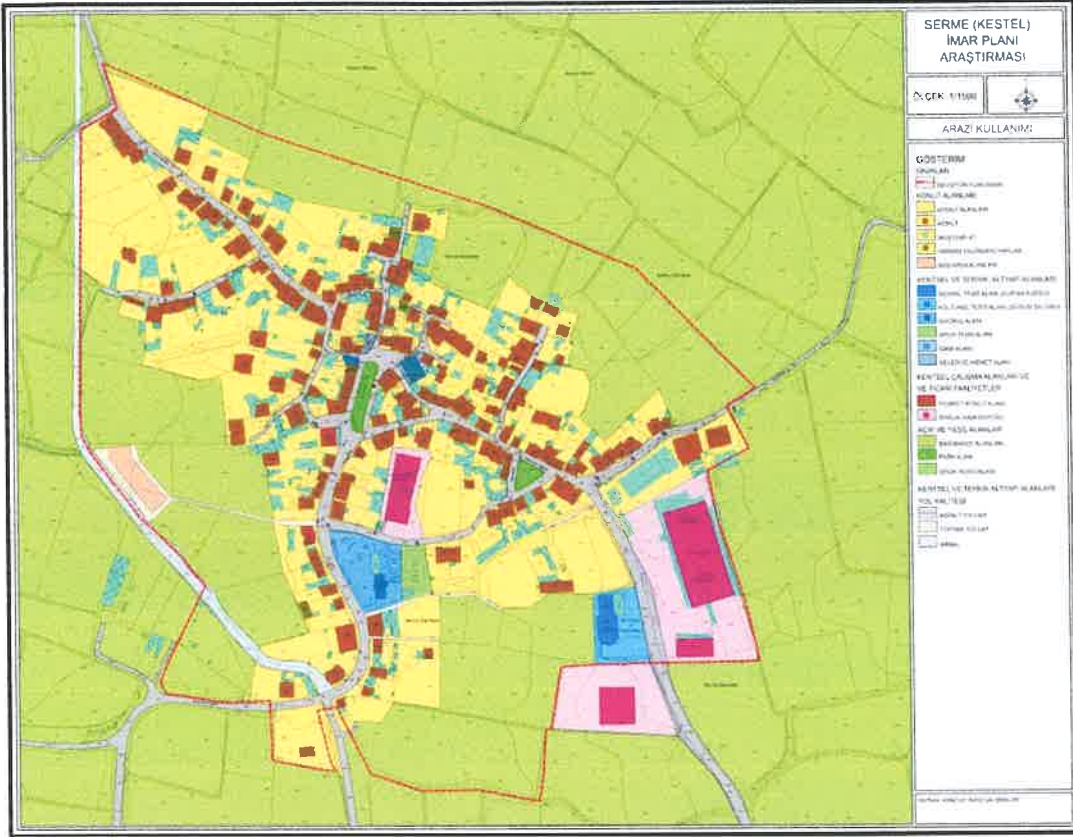
10.3.2. Arazi Kullanımı

Serme Mahallesi'nde yerinde yapılan arazi çalışmalarında, konut alanları, tarımsal nitelikli alanlar, binaların kullanımları tespit edilmiştir.

Tablo 8: Mevcut Arazi Kullanım Tablosu

Kullanım	Alan (m ²)	Alan (Ha)	Oran (%)
Konut Alanı	130.750,849	13,75	46,3
Depo Alanı	15.911,171	1,59	5,64
Okul Alanı	3.483,260	0,34	1,23
Cami Alanı	566,943	0,05	0,20
Belediye Hizmet Alanı	145,375	0,01	0,05
Spor Tesis Alanı	1.178,281	0,11	0,41
Kültürel Tesis Alanı	3.047,980	0,3	1,08
Sosyal Tesis Alanı	91,030	0,009	0,03
Boş Arsa Alanı	1.583,444	0,15	0,56
Park Alanı	1.159,617	0,11	0,41
Bahçe Alanı	94.962,524	9,4	33,6
Yol Alanı	29.880,474	2,9	10,49
Toplam Alan	281.991,546	218,19	100,00

Harita 13: Arazi Kullanımı Paftası



10.3.3. Yapı Kat Adetleri

Serme Mahallesi'nde yapı kullanımında en fazla yoğunluğa sahip olan yapıların kullanımının kat adetleri incelendiğinde iki katlı yapıların çoğunlukta olduğu tespit edilmiştir. Üç katlı konutlar ise bu sıralamada 2. sırada yer almıştır. Yerleşim yerinde az da olsa 5 katlı yapılar yer almaktadır.

Tablo 9: Kat Adetleri

Kat	Adet	%
1 Kath	37	21,02
2 Kath	105	59,65
3 Kath	27	15,34
4 Kath	5	2,84
5 Kath	2	1,15
Toplam	176	100,00

Harita 14: Kat Adetleri Analizi Paftası



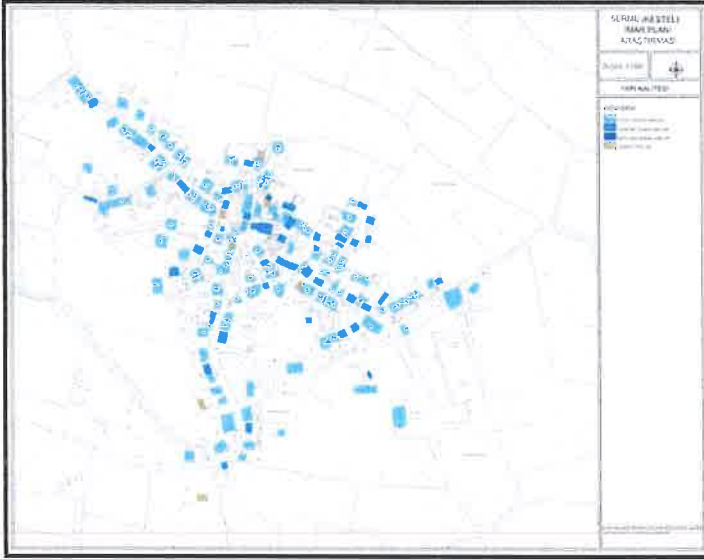
10.3.4. Yapı Kalitesi

Serme Mahallesiinde yapıların durumları incelendiğinde; 1.sırada iyi durumdaki yapılar gelmektedir. Orta durumdaki yapılar 2.sırada, 3.sırada ise kötü durumdaki yapılar gelmektedir. Yerleşim yerinde oturulmaz durumda 7 adet yapı bulunduğu tespitler sırasında görülmüştür.

Tablo 10: Yapı Kalitesi

Yapı Durumları	Adet	%
İyi	125	68,30
Orta	44	24,06
Kötü	7	3,82
Harabe	7	3,82
Toplam	183	100,00

Harita 15: Yapı Kalitesi Analizi Paftası



10.3.5. Yapı Cinsleri

Serme Mahallesiinde bulunan yapıların cinsleri incelendiğinde 1.sırada betonarme yapılar gelmektedir. 2.sırada kagir yapılar bulunurken 3.sırada yığma yapılar bulunmaktadır.

Tablo 11: Yapı Cinsleri

Yapı Cinsleri	Adet	%
Betonarme	111	63,07
Kagir	64	36,37
Yığma	1	0,56
Toplam	176	100,00

Harita 16: Yapı Cinsleri Analizi Paftası



10.4. Kurum Görüşleri

10.4.1. Bursa Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

Bursa Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 04.02.2020 Tarih ve 45706566-230.04.02-E.386301 Sayılı Görüşü;

“Serme Mahallesi Uygulama İmar Planınının 780-781-796-797-798-801-802-803-804-805-806-810-811-812-815-820821-886-887-892-896-897-905-906-907-908-909-910-911-1031-1032-1076-1078 Parselleri kapsayacak şekilde revize edilmesi ile ilgili kurum görüşü talep edilmiş olup,

Söz konusu parseller Bursa Valiliği İl İdare Kurulu'nun 16.08.1984 Tarih ve 5TV-2790 Sayılı Kararı ile onaylanan köy yerleşik alanı içerisinde kaldığından 5403 Sayılı Kanun kapsamında yapılacak herhangi bir işlem bulunmadığı,”

Şeklindedir.

10.4.2. Bursa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü

Bursa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 04.03.2020 Tarih ve 69397757-952.01.04.04-E.36775 Sayılı Görüşü;

“Saitabat, Serme ve Şevketiye Mahallelerinde Müdürlük arşivinde yapılan inceleme sonucunda Afete Maruz Bölge Kararının bulunmadığı tespit edildiği,

Ancak Revizyon İmar Plan yapılması düşünülen alanların eğimi yüksek olan kısımlarında yapılacak olan imar uygulamaları sırasında ve sonrasında oluşabilecek stabilite sorunlarına (heyelan ve kaya düşmesi vb) karşı gerekli tedbirlerin alınması sağlanması,

Alan sınırları içerisinde geçen dereler sebebiyle oluşabilecek taşkınlarla karşı DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınarak, bu görüşte belirtilen hususlara uyulması gerektiği,

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 Rına Deprem Yönetmeliği” ile “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” hükümlerine titizlikle uyulması, gerektiği,”

Şeklindedir.

10.4.3. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 11.03.2022 Tarih ve 35546553-169.09.99-E.236631 Sayılı Görüşü;

“Müdürlük kayıtlarında yapılan inceleme sonucunda, koordinatlı haritalarda sınırları belirtilen alanlar kapsamında 2863 Sayılı Yasa kapsamında halihazırda korunması gerekli kültür varlığı, sit alanı veya koruma alanı kaydına rastlanmadığı,

Bununla birlikte; söz konusu mahalle alan sınırları kapsamında yapılacak plan çalışmalarında korunması gerekli kültür varlığı niteliğinde herhangi bir yapıya, kalıntıya veya buluntuya rastlanması halinde 2863 Sayılı Yasanın ‘Haber verme zorunluluğu’ başlıklı 4. Maddesi hükümleri uyarınca Müdürlüğe bilgi verilmesi,”

Şeklindedir.

10.4.4. BOTAŞ Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Doğal Gaz İşletme ve Piyasa İşlemleri Bölge Müdürlüğü

BOTAŞ Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Doğal Gaz İşletme ve Piyasa İşlemleri Bölge Müdürlüğü'nün 26.02.2020 Tarih ve 67905369-405.02.99-E.2200608/6949 Sayılı Görüşü;

“Evraklar incelenerek, bahse konu imar planı alanına yaklaşık 140 metre mesafede Kuruluşa ait 24 çapında Malkoçlar-Ankara Doğal Gaz İletim Boru Hattı (DGİBH) ve buna paralel 36 çapında Bozüyük-Seçköy DGİBH bulunduğu tespit edildiği, söz konusu imar planı alanı ile DGİBH'yi gösterir harita ekte gönderildiği,

Konu ile ilgili olarak, Resmi Gazetenin 04.07.2014 Tarih ve 29050 Sayılı nüshasında yayımlanan BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair

Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri doğrultusunda, boru hattı ve tesislerine 200 metreden daha yakında yapılacak her türlü yapılaşmalar, imar planları ve alt yapı projeleri (yol geçişi, trafo, hafriyat alanı, enerji nakil hattı, su/kanalizasyon hattı, telekomünikasyon hattı, sondaj çalışması vb) ve 400 metre mesafe içerisinde planlanan her türlü maden üretim ve işletim projelerinden önce Kuruluştan görüş alınarak, söz konusu çalışmaların Yönetmelikte belirtilen teknik emniyet kriterlerine ve yaklaşım mesafelerine uygun olarak yürütülmesi gerektiği,

Bu bağlamda;

- 1- Boru hatlarının derinliği, zaman içerisinde zemin kotunda oluşan değişimler ve güzergahın özelliklerine göre önemli düzeyde değişiklik göstermektedir. Bu nedenle, ihtiyaç duyulan bölgedeki projelendirilmeye esas boru hatlarının derinlik ve koordinatlarının, çalışmalar yapılmadan önce BOTAŞ Bursa Şube Müdürlüğü ile irtibata geçilerek, teknik personel tarafından özel dedektörler ile sahada yapılacak çalışmalar eşliğinde tespit edilmesi,*
- 2- Boru hatları güzergahında kazı yapılmaması ve boru hatlarına 30 metreden daha yakında yapılacak kazıların ise Kuruluş ile irtibata geçilerek görevlendirilecek teknik personel nezaretinde yapılması,*
- 3- Boru hatları ile ilgili bakım onarım, kontrol ve ölçüm çalışmalarının yürütülebilmesi için boru hattı güzergahının boş bırakılarak Teknik Altyapı Alanı olarak belirlenmesi ve üzerinin açık tutulması,*
- 4- Boru hattının zorunlu dik geçişler dışında yol platformları altında bırakılmaması ve boru hattı güzergahı üzerine ağaç ve her türlü köklü bitki dikilmemesi,*
- 5- Yanıcı ve parlayıcı madde bulundurmamak veya depolamamak koşulu ile konut veya konut türü binalar için boru hattı aksına minimum yaklaşım mesafesinin, kalıcı güzergah şerit genişliği+imar mevzuatına göre bina çekme mesafesi+her kat için 0,5 metre olacak şekilde belirlenmesi,*
- 6- Okul, hastane, ibadethane ve benzeri toplu yaşam alanı hinaları ile boru hattı aksına minimum yaklaşım mesafesinin 10 metre+kalıcı güzergah şerit genişliği+imar mevzuatına göre bina çekme mesafesi+her kat için 0,5 metre olacak şekilde belirlenmesi,*
- 7- Yanıcı, yakıcı, parlayıcı, patlayıcı, kimyasal madde bulunduran, imal eden, kullanan atölye, depo, vardiye, imalathane, LPG/CNG/Akaryakıt tesisleri, fabrika gibi tesislerin boru hattına minimum yaklaşım mesafesi 50 metre olacak şekilde projelendirilmesi,*
- 8- Trafoların ve katodik koruma tesisi ile etkileşim yaratabilecek elektrik tesisleri içeren binaların boru aksına 30-170 kv(170 kV dahil) için en az 20 metre 170-420 kV(420 kV dahil) için en az 40 metre mesafede olması,*
- 9- Boru hattı güzergahlarının üzerinde iş makinelerinin çalışmaması, şantiye alanı olarak kullanılmaması ve boru hattına olumsuz etki yapmayacak şekilde çalışmaların yürütülmesi, ayrıca boru hattı güzergahına 200 metre mesafeden daha yakında hafriyat alanı planlanması halinde Kuruluştan ayrıca görüş alınması,*
- 10- DGİBH boyunca Kuruluş adına tescil edilmiş olan irtifak, mülkiyet ve şerhlerinin arazideki mevcut yerinde bırakılması,*

Gerektiği,

Ayrıca yukarıda belirtilen hususlar dikkate alınmadan çalışmaların yürütülmesi veya Kuruluşun görüşü ve izni alınmadan sahada yapılacak çalışmalar sırasında, DGİBH ve tesislerde oluşan tüm zararlar (havaya atılan gazın bedeli, tüm bakım-onarım giderleri, gaz akışı durmasından dolayı oluşabilecek giderler vb) ile çevreye verilecek zararlar ve olası can/mal kaybının tüm sorumluluğunun Belediyeye ait olacağı,

Sonuç olarak, yukarıda yer alan kriterlere uyulması ve boru hattına olan mevcutta 140 metre mesafenin korunması kaydı ile söz revize imar planının yapılmasında Kuruluş açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı,

Ancak, bahse konu imar planı alanında yapılaşma planlanması halinde yukarıda belirtilen kriterlere uygun olarak hazırlanan koordinatlı vaziyet planı veya özel geçiş projelerinin, bölgeden sorumlu BOTAŞ Bursa Şube Müdürlüğüne gönderilerek nihai görüşlerinin alınması gerektiği,”

Şeklindedir.

10.4.5. BURSAGAZ

BURSAGAZ’ın 24.02.2020 Tarih ve 2020/569 Sayılı Görüşü;

“Serme Mahallesi ve çevresinde bulunan doğalgaz hatlarının, imar planı çalışmalarında korunması,

Şevketiye Mahallesinde mevcut hatlarının bulunmamakta olup, doğalgaz şebekesi projesi, hazırlanacak imar planına göre yapılacağı,

Saitabat Mahallesi için ise önümüzdeki yatırım dönemlerinde tesis etmeyi düşündükleri doğalgaz iletim hattı güzergahının imar planında korunması kurum görüşü olması gerektiği,”

Şeklindedir.

10.4.6. Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nün 23.03.2020 Tarih ve 17098436-252.99-E.17960 Sayılı Görüşü;

“İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğü’nün yazısında,

Kestel İlçesi, Saitabat ve Serme Mahallesindeki bu alanda 3621 Sayılı Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 4. Maddesinde tanımlanan ve kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gereken deniz, tabii veya suni göl ya da akarsu bulunmadığı, ancak Şevketiye Mahallesi sınırları içinde bulunan Şevketiye Göleti 3621 Sayılı Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 4. Maddesinde tanımlanan ve kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gereken yerlerden olup, plan çalışmasında ilgili kanun ve yönetmeliklerine uyulması...”

ÇED ve Çevre İzinlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü’nün yazısında,

İl Müdürlüğü teknik elemanlarının, başvuru dosyası üzerinde yaptığı inceleme neticesinde, söz konusu alanda imar planı revizyonu yapılması 25.11.2014 Tarih ve 29186 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği ‘Çevresel Etki Değerlendirmesi Uygulanacak Projeler Listesi (EK-II)’ kapsamı dışında kaldığı belirlendiği, bahse konu projenin her aşamasında; 2872 Sayılı Çevre Kanunu, 5491 Sayılı Çevre Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ve bu kanunlara bağlı olarak çıkarılan Yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması, Çevre Düzeni Planlarına ve Plan Hükümlerine uyulması, ekolojik dengenin bozulmaması, çevrenin korunmasında gerekli hassasiyetin gösterilmesi, diğer ilgili kurum ve kuruluşlardan mer’i mevzuat dahilinde gerekli ruhsat, onay ve izinlerin alınması, söz konusu projenin gerek yatırım gerekse işletme döneminde mevcut durumda değişiklik yapılması planlandığında ve/veya kullanım amacı değişikliği yapılacağı zaman ve söz konusu alanda herhangi bir faaliyete başlanılmadan önce ÇED Yönetmeliği kapsamında tekrar Şube Müdürlüğünün görüşünün alınması gerektiği,

Planlama alanları, Bakanlığın Sit Alanları Yönetim Sistemi (SAYS) ile arşivde incelenmiş olup, Serme ve Şevketiye Mahallelerindeki planlama alanlarında mevcut onaylı ‘Doğal Sit’ kaydına rastlanılmadığı, Saitabat Mahallesinde planlama alanının ise kısmen 1. Derece Doğal Sit Alanında kaldığı,

1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. Maddesi gereğince, milli parklar, tabiat parkları, tabiat anıtları, tabiatı koruma alanları, doğal sit alanları, sulak alanlar, özel çevre koruma bölgeleri ve benzeri koruma statüsü bulunan diğer alanların kullanma ve yapılaşmaya yönelik ilke kararlarını belirlemek ve her tür ve ölçekte çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını yapmak, yaptırmak, değiştirmek, onaylamak, uygulamak veya uygulanmasını sağlamak, Bakanlığın (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) yetkisinde olduğu,

‘Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik’in 7. Maddesi gereğince, doğal sit alanlarına ait Koruma Amaçlı İmar Planı Teklifleri Bölge Komisyonu Kararı ile birlikte Bakanlığın (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) gönderildiği,

Saitabat Mahallesiindeki planlama alanı kısmen doğal sit alanında kaldığından, doğal sit alanında kalan taşınmazlara ilişkin plan teklifinin, 3194 Sayılı Kanun ve İlgili Yönetmelikleri, 2863 Sayılı Kanun ve İlgili Yönetmelikleri, İlke Kararları, Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik Hükümleri ile 2017/1 Sayılı Genelge (Ek-I ve Ek-II) doğrultusunda hazırlanması ve dosyasında eksik belge olmaması durumunda, karar alınmak üzere Bursa Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonuna sunulacağı,

Yukarıda bahsi geçen Müdürlük görüşleri, Bursa 2020 Yılı 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plan Notları, taşınmazların bulunduğu alana ilişkin diğer üst ölçekli planlar ve 3194 Sayılı İmar Kanununun ve İlgili Mevzuatı gereğince işlem yapılması gerektiği,”

Şeklinde.

10.4.7. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü

Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 03.03.2020 Tarih ve 48376342-754-145200 Sayılı Görüşü;

“Saitabat Mahallesi planlama alanı Gölbaşı Barajı Deliçay Regülatörü Derivasyonu Orta ve Uzun (ilk 3 km) Koruma Alanı içerisinde ve Şevketiye Mahallesi planlama alanının bir kısmı Gölbaşı Barajı Uzun (ilk 3 km dışı) Mesafe Koruma Alanı içerisinde kaldığı tespit edilmiş olup, ‘İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik’ kapsamında Su Yönetimi Genel Müdürlüğü görüşünün alınması gerektiği,

Şevketiye Mahallesi planlama alanı kuzeyinden Körhendek Deresi ve güneyinden Bağlar Deresi geçtiği, söz konusu derelerin başlangıç noktasından mansaba doğru sağa ve sola 15 metrelik koruma bandı bırakılmalı, bu alanlar içerisinde yapılaşma düşünülmesi durumunda derelerin güncel tekerrürlü taşkın debilerine göre ıslah edilmesi gerektiği, planlama alanlarında yamaçlardan gelebilecek yüzeysel yapış sularının drenajı, yağmur suyu projesi kapsamında değerlendirilmesi gerektiği,

Şevketiye Mahallesi planlama alanının bir kısmı işletmede bulunan Şevketiye Göleti Sulama Sahası içerisinde bulunduğu ve Serme Mahallesi planlama alanının bir kısmı Gölbaşı Barajı 1. Merhale Sulama Alanı içerisinde yer aldığı, sulama alanlarında kalan tarım alanlarının tarım dışı kullanımı konusu 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanma Kanununa göre Toprak Koruma Kurulunda değerlendirilmesi gerektiği,

Serme Mahallesi planlama alanı bölgenin topografik yapısı nedeniyle drenaj yönünden sorunlu alanlar olduğu, planlama alanında taban suyu ve drenaj problemlerinin çözümüne yönelik ilgili Belediye Başkanlığınca proje geliştirilmesi gerektiği,

Gerek imar çalışmaları sırasında gerekse yapı inşası aşamasında gerek personel gerekse işletme kaynaklı her türlü sıvı atıkların tabi zemin ile temasının kesilmesi, sızdırmazlık sağlanarak depolanması, yeraltı suyu kirlenmesini öneyici 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’, ‘Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği’ ve ‘İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik’ 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 gerektiği,

Ayrıca Serme Mahallesi planlama alanı, YAS İşletme Sahası içerisinde kalmakta olup, yeraltı suyu tahsisine kapalıdır. İleride yeraltı suyu kullanma talebi olması halinde bu talep Bölge Müdürlüğüne karşılanmayacağı,”

Şeklinde.

10.4.8. Orman Genel Müdürlüğü Bursa Orman Bölge Müdürlüğü Bursa Orman İşletme Müdürlüğü Bursa Kadastro ve Mülkiyet Şefliği

Orman Genel Müdürlüğü Bursa Orman Bölge Müdürlüğü Bursa Orman İşletme Müdürlüğü Bursa Kadastro ve Mülkiyet Şefliği'nin 08.06.2020 Tarih ve 60278296-255.99-E.1132885 Sayılı Görüşü;

“Saitabat, Serme ve Şevketiye Mahallesi İmar Planı proje alanları hakkında kurum görüşüne ilişkin İşletme Müdürlüğü'nün 14.02.2020 Tarih ve E330427 Sayılı Emirleri ile kurulan komisyon tarafından hazırlanan İnceleme Raporu:

Bursa İli, Kestel ilçesi, Saitabat, Serme ve Şevketiye Mahallelerinde orman kadastro çalışması yapılmış ve kesinleşmiştir. Kesinleşmiş orman kadastro çalışmalarına göre Serme ve Şevketiye Mahalleleri imar planı proje alanları orman sınırları dışında kalmakta olup, orman sayılmayan yerlerdendir. Saitabat Mahallesi imar planı proje alanının ise bazı kısımları orman sınırları içerisinde kalmaktadır. 6831 Sayılı Orman Kanunu ve Kanuna bağlı mevzuat gereği orman alanlarının imar planına konu edilmesi mümkün değildir. Bu nedenle orman alanı imar planına dahil edilmeyecek şekilde hazırlanması gerektiği,

Sonuç olarak, Serme ve Şevketiye Mahalleleri imar planı proje alanları orman sınırları dışında kalmakta olup, orman sayılmayan yerlerden olduğundan Serme ve Şevketiye Mahallelerinde imar planlarının revize edilmesinde kurum açısından sakınca olmadığı, Saitabat Mahallesi imar planı proje alanının ise bazı kısımları orman sınırları içerisinde kalmaktadır. 6831 Sayılı Orman Kanunu ve Kanuna bağlı mevzuat gereği orman alanlarının imar planına konu edilemeyeceğinden Saitabat Mahallesi proje alanında bu hali itibari ile imar planının revize edilmesinde kurum açısından sakınca olduğu kanaatiyle,

İnceleme raporu düzenlediği,”

Şeklindedir.

10.4.9. UEDAŞ Emlak Kamulaştırma Yönetmeliği

UEDAŞ Emlak Kamulaştırma Yönetmeliği'nin 12.02.2020 Tarih ve 4053 Sayılı Görüşü;

“Bursa İli, Kestel İlçesi, Saitabat, Serme, Şevketiye Mahallelerinde söz konusu alan sınırlarında Şikete ait 34,5 kW'luk Enerji Nakil Hattı olduğu, yatay ve düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup, bu Yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerektiği,

Söz konusu mahallelerdeki alan sınırlarında yapılacak olan çalışmalarda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi şirkete ait mevcut tesislerin korunması, enerji nakil hattının güzergahındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkul üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunarak 'İmar Planı Revizyonu' yapılmasında şirket açısından sakınca bulunmadığı,”

Şeklindedir.

11. SENTEZ ÇALIŞMASI

Planlama çalışması yapılmadan önceki son adımı oluşturan bu çalışma ile mahallenin fiziksel ve yapılaşmış çevre eşikleri bir araya getirilmiştir ve değerlendirilmiştir. Planlama alanının doğusundaki sulama kanalının bulunduğu alan bir eşik oluşturmaktadır. İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün görüşü ile söz konusu görüş doğrultusunda plana dahil edilecek alanlar planlama alanına dahil edilmiştir. Planlama alanı düz bir yapıya sahiptir. Eğim olarak planlama alanı genel olarak düz olduğundan yerleşilebilirlik açısından sorunlu alanları bulunmamaktadır.

12. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

12.1. Bursa 2020 Yılı 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Alaçam Planlama Bölgesinde bulunmakta olup; yerleşimin bulunduğu alan Kırsal Yerleşim Alanı, çevresi ise Tarım Alanı olarak planlanmıştır.

Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin 6.2.2. Kırsal Yerleşme Alanları Maddesi;

“6.2.2. KIRSAL YERLEŞME ALANLARI

6.2.2.1. İlgili idarece, mevzuata göre onaylanmış/onaylanacak köy yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınırlar plan değişikliğine gerek kalmaksızın geçerlidir.

6.2.2.2. Kırsal Yerleşme Alanları Bursa 2020 Yılı 1/100000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında şematik gösterilmiş olup, Onaylı Köy Yerleşik Alanları/Gelişme Alanları ve Köy Yerleşik Alanı bulunmayan alanlarda, tapu kaydında “köy içi” yazan parselleri kapsamaktadır.

6.2.2.3. Onaylı Köy Yerleşik Alanı bulunmayan alanlarda ve sınır değişikliği gerektiren alanlarda, Kırsal Yerleşme Alan sınırları kurum görüşleri doğrultusunda İlçe Belediye Meclisi tarafından belirlenir, Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanır.

6.2.2.4. Bu alanlarda, koruma ve gelişim ilkelerine uygun imar planlarının hazırlanması esastır. Planı bulunmayan köy ve mezralar ile belediye sınırları içine katılarak mahalle statüsü kazanmış kırsal yerleşmelerin yerleşme alanlarında imar planları yapılıncaya kadar aşağıdaki koşullar uygulanır.

6.2.2.5. Kırsal yerleşme alanlarında konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile köy nüfusuna hizmet edecek eğitim, sağlık vb. Kamusal tesislerle ticari ve sosyal yapılar (köy konağı, ibadethane, okul, spor alanı, harman yeri, mezarlık, pazaryeri, Sağlık ocağı, sağlık evi, postane, su deposu, karakol, köy bakkalı, köy kahvesi ve lokantası, alt yapı tesisleri vb.) yer alabilir.

6.2.2.6. Konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılara ilişkin uygulamalar, bu plan ile verilmiş yapılaşma koşullarını aşmamak kaydıyla, 3194 sayılı İmar Kanunu. Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5 inci bölümünde belirtilen esaslara göre yapılır.

6.2.2.7. Konut, bakkal, manav, berber, fırın, kahve, lokanta, tanıtım ve teşhir büfeleri ve mahalle halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatiflerin işletme binaları bu hüküm doğrultusunda yapılacaktır.

Emsal: 1,00

Taban alanı katsayısı ve çekme mesafeleri İlçe Belediyesince belirlenir.

Yençok: 6,50 (2 kat)

Emsale dahil toplam alan maksimum: 250 m²

İfrazda minimum parsel büyüklüğü: 300 m²

Parsel cephesi min: 10m.dir.

Müştemilatlar (ticari amacı bulunmayan odunluk, kömürlük, kapalı garaj, samanlık, ahır, ağıl, depo (kiler), silo, yem deposu, slaj çukuru vs.) emsale dâhil değildir. Ancak müştemilatların toplam inşaat alanı maksimum inşaat alanının % 50 sini geçemez.

(silo, samanlık, yem deposu vb. yapılar için Yençok ihtiyaç doğrultusunda belirlenir.)

6.2.2.8. Mahalle nüfusuna kayıtlı ve mahallede sürekli oturanlarca yapılacak, tarımsal üretimi korumak amacıyla üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmayan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem deposu, ürün toplama merkezi, hububat depoları, gübre ve slaj çukuru, arihaneler, balık üretim tesisleri ve un değirmenleri gibi yapılar bu hükümler doğrultusunda yapılacaktır.

Emsal: 0,50 Yençok: 6,50

Maksimum İnşaat Alanı: 1000 m²

İfrazda minimum parsel büyüklüğü: 500 m²

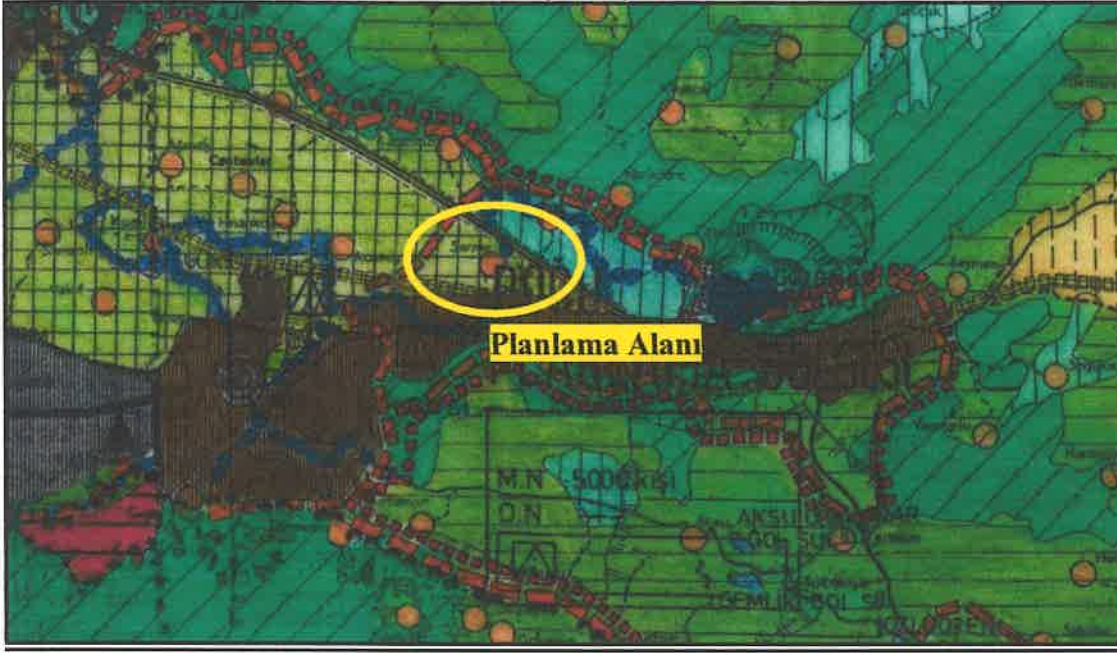
6.2.2.9. Bu kullanımlar dışındaki her türlü faaliyet için (turizm, günübirlik veya bölgesel ticaret kullanımları v.b.) imar planı yapılması zorunludur.

Emsal: 0,50 Yençok: 6,50 m. (2 kat) geçemez

6.2.2.10. İmar planı olmayan köy yerleşik alanı sınırları içerisinde köyün ihtiyacına yönelik olarak ilk ve orta öğretim tesisi, ibadet yeri, sağlık tesisi, güvenlik tesisi, mahalle konağı ve sosyal tesis gibi yapılar için imar planı şartı aranmaz. Bu yapı ve tesislere uygulama projeleri ve yer seçimine göre belirlenen kurum görüşüne göre ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu adına yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilir.”

Şeklindedir.

Harita 18: Bursa 2020 Yılı 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu

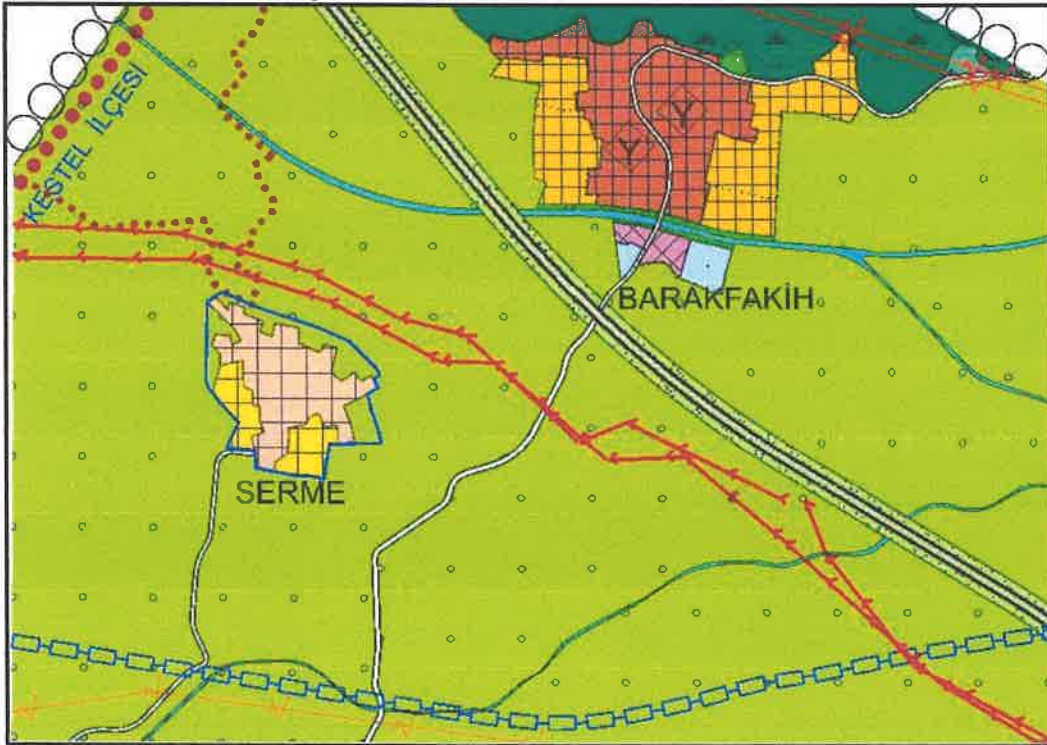


12.2. 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı 1/25 000 Ölçekli Doğu Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Onaylı 1/25 000 Ölçekli Doğu Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında; planlama alanı "Meskun Kırsal Yerleşme Alanı, Gelişme Kırsal Yerleşme Alanı ve Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" olarak planlanmıştır.

Harita 19: 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

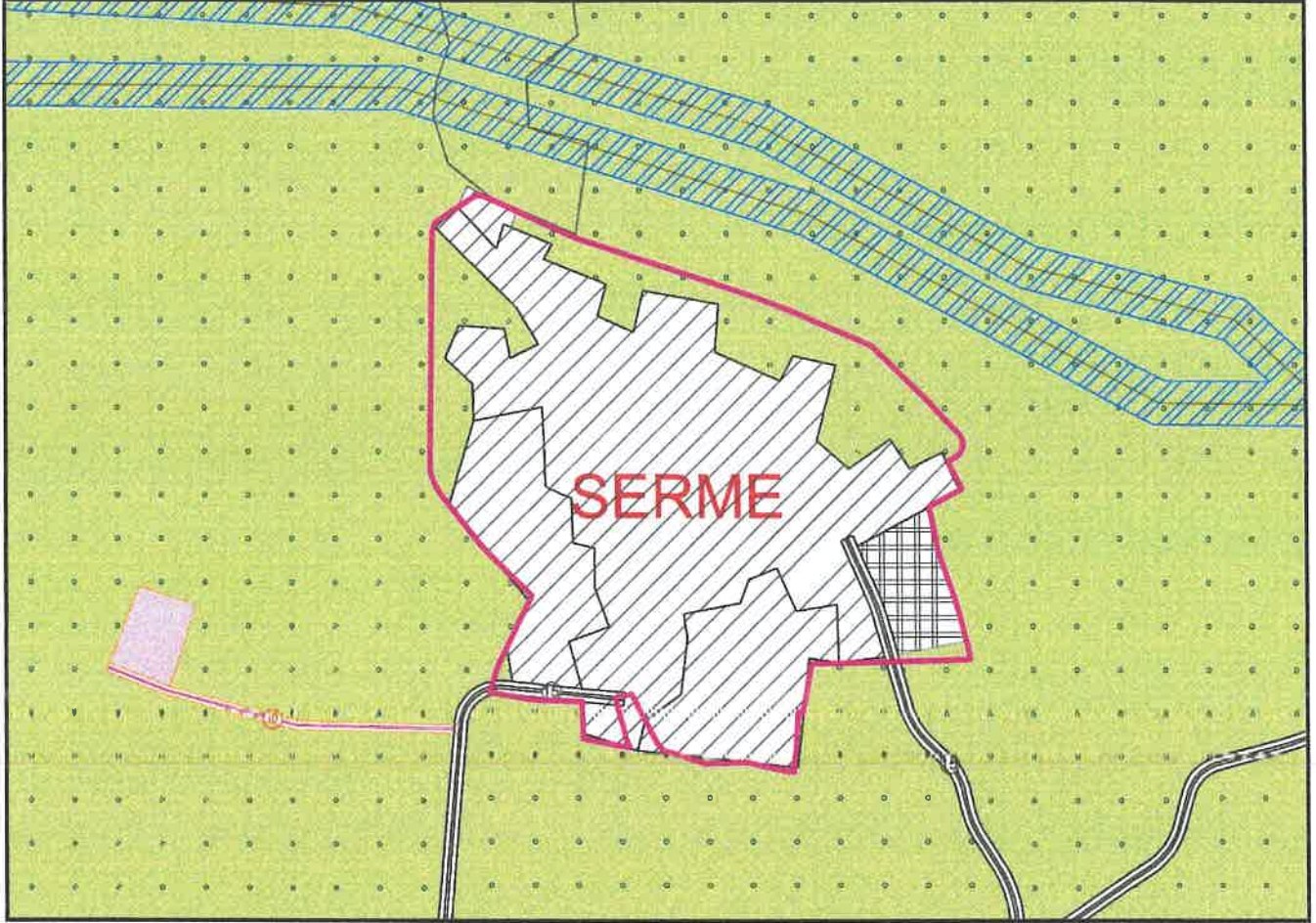


12.3. 1/5 000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı 1/5000 Ölçekli Kestel Doğu Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Onaylı 1/5000 Ölçekli Kestel Doğu Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında; planlama alanı “Köy Yerleşim Alanları, Soğuk Hava Deposu Alanı ve Tarımsal Niteliği Korunacak Alan” olarak planlanmıştır.

Harita 20: 1/5 000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

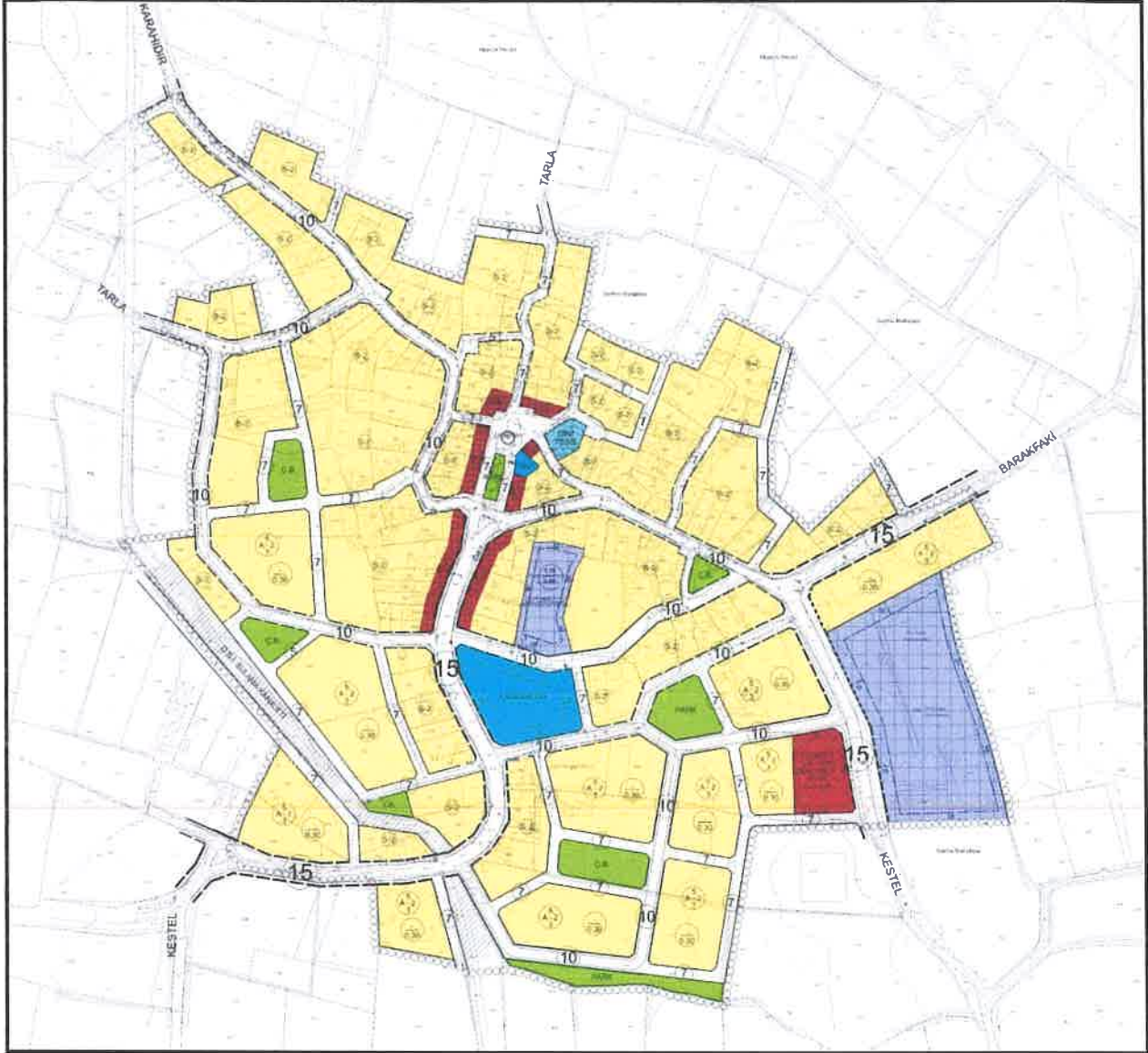


12.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Serme Mahallesi ile ilgili Serme Köyü (Kestel) Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.

Mer'i planda konut alanları; meskûn dokunun bulunduğu alan Serbest Nizam Konut Alanları olarak planlanmış olup, 14 Haziran 2014 Tarih ve 29030 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği öncesindeki Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.

Harita 21: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu



Mer'i planın arazi kullanım değerleri tablosu;

Tablo 12: Mer'i Planın Arazi Kullanım Değerleri

ALAN KULLANIMI	ALAN (M ²)	ALAN (HA)	ORAN (%)
SERBEST NİZAM KONUT ALANLARI	84.201,62	8,42	37,72
AYRIK NİZAM KONUT ALANLARI	46.563,64	4,66	20,88
BELEDİYE HİZMET ALANI	197,69	0,02	0,09
TİCARET-KONUT ALANI	3.162,35	0,31	1,39
TİCARET ALANI	2.324,20	0,23	1,03
DEPOLAMA ALANI (SOĞUK HAVA DEPOSU)	15.954,69	1,60	7,17
PARK ALANI	8.020,88	0,80	3,58
İLKÖĞRETİM TESİS ALANI	4.224,72	0,42	1,88
İBADET YERİ ALANI	540,40	0,05	0,22
YOLLAR	58.173,79	5,81	26,04
TOPLAM	223.363,98	22,32	100,00

Mer'i planın plan hükümleri;

“1- Planlanan alan sınırları içinde mevcut konut alanlarının yapılaşma düzeni bitişik nizamdır. Bina yüksekliği H.maks.=6.50m. 2 kattır.

2- Planlama alanı içerisinde önerilen yüksekliği aşmış olan ruhsatlı yapılar bina ömrü doluncaya kadar korunacaktır. Yeniden yapılaşma söz konusu olduğunda, önerilen yükseklik esas alınacaktır

3- Konut gelişme alanlarında min. İfraz koşulu 500m², yapılaşma düzeni ayrık nizam 2 kat (A-2), yapılaşma emsali TAKS/KAKS=-/0.30 dir. Bina yüksekliği H.maks.=6.50m.'dir. Ön bahçe mesafesi min.5m.yan bahçe mesafesi 3m. ve arka bahçe mesafesi H/2'dir.

4- Yol, yeşil alan, v.b. alanlar kamuya terk edilmeden inşaat uygulamasına geçilemez.

5- Kot tabii zemin ortalamasından alınacaktır.

6- Aplikasyonda kadastral sınırlar esastır.

7- Otopark ihtiyacı parsel içinde çözülecektir. Otopark yönetmeliğine uyulacaktır.

8- Müştemilat yapılabilir. Müştemillatlara ait oldukları asıl yapıya ve komşu parselin müştemilatına bitişebilir. Komşu parselin asıl yapısına bitişemez. Müştemillatlar verilen emsal değerinin dışındadır. Müştemilat kullanımı bina tabanının %50'sini geçemez.

9- Planlama alanı 1.Derece Deprem Kuşağında yer aldığından; "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ile "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik"de belirtilen şartlara ve yapılan jeolojik-jeoteknik etüd raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.

10- Belirtilmeyen hususlarda "Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri"ne uyulacaktır.

11- Serbest Nizam Konut Alanlarında: TAKS: 0.50, Hmaks:6.50 m,

12- Serbest Nizam Ticaret Alanlarında: Serbest nizam konut alanlarının yapılanma hükümleri uygulanacaktır.

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

14- Yapılarda otopark ihtiyacı, her bir konut bağımsız bölümü için asgari 1 araç olacak şekilde hesaplanacaktır. Ancak, bu hükmün yürürlüğe girmesinden önce yapı ruhsatı almış olan parsellerde bu hüküm uygulanmaz. Otopark ihtiyacı, Bursa Büyükşehir Otopark Yönetmeliği'nde belirlenen koşullara göre parselinde çözülemediği durumda otopark bedeli ödenebilir.

15- Y:1048-1049 (E:932-933) Parsellerdeki Soğuk Hava Deposu Alanında;

15.1- TAKS-KAKS=0.50, üretim binalarında bina yüksekliği Yençok=11.50 m. (1 Kat)tır.

15.2- Kot tabii zemin ortalamasından alınacaktır. Su basman kotu maksimum 1.50 metreye kadar yükseltilebilir.

16- Y:1042 (E:1049) Nolu Parsele Ait Uygulama İmar Planında;

16.1- Soğuk Hava Deposu (Sebze-Meyve Depolama, İşleme ve Paketleme Tesisi) yer alacaktır.

16.2- İl Tarım Müdürlüğü'nün 04.10.2000 Tarih ve 28486 Sayılı yazısına göre Emsal E=4000 m² olup, sundurmalar ile yükleme-boşaltma rampaları Emsale dahil değildir. Ancak, sundurmalar altında yapılacak olan yükleme-boşaltma rampaları Emsal alanının 1/3'ünü geçemez.

16.3- Soğuk Hava Deposu Alanında (Sebze-Meyve Depolama, İşleme ve Paketleme Tesisi) Bina Yüksekliği; Depolama Binalarında Yençok=11.50 m (1 Kat), İdari Binalarda Yençok=6.50 m (2 Kat)tır.

16.4- Kot tabii zemin ortalamasından alınacaktır. Su basman kotu maksimum 1.20 metreye kadar yükseltilebilir.

16.5- Yapı yaklaşma sınırlarında planla belirtilen mesafelere uyulacaktır.

16.6- İmar uygulaması yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

16.7- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.

16.8- Bursa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nce onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler kısmında belirtilen hükümlere uyulacaktır.

16.9- Belirtilmeyen hususlarda Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir. ” Şeklindedir.

13. REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

13.1. Revizyon Uygulama İmar Planı Gerekçesi

- 14 Haziran 2014 Tarih ve 29030 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak; Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik yerine yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve eki gösterimler ile bu yönetmeliğin 10. Maddesi doğrultusunda Bakanlıkça ilan edilen gösterimler kullanılarak uygulama imar planının revize edilmesi gerektiği,

- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin değişmeyen hükümleri doğrultusunda tanımlara uygun olarak yapı düzenlerinin ve fonksiyonların yeniden düzenlenmesi gerektiği,

- Onaylandığı tarihten itibaren kısmi plan değişikliklerinin plana aktarılması,

- 22 Şubat 2020 Tarih ve 31047 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik kapsamında Düzenleme Ortaklık Paylarında yeni düzenlemeler yapıldığı,

- Bursa Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda tapuda köy içi mevkii olan 780-781-796-797-798-801-802-803-804-805-806-810-811-812-815-820821-886-887-892-896-897-905-906-907-908-909-910-911-1031-1032-1076-1078 Parseller Bursa Valiliği İl İdare Kurulu'nun 16.08.1984 Tarih ve 5TV-2790 Sayılı Kararı ile onaylanan köy yerleşik alanı içerisinde kaldığından 5403 Sayılı Kanun kapsamında yapılacak herhangi bir işlem bulunmadığından planlama alanına dahil edilerek, bütüncül bir planlama yaklaşımı,

- İmar durumu verilirken Belediyesi teknik elemanları yerine gidip imar durumu düzenlemesi gerektiği ve bu durumun da zaman alarak iş yükünü artırıcı nitelikte olmasından dolayı, yerleşik konut alanlarında yapılanmanın nasıl olacağına dair yapı yaklaşma sınırları ile tanımlanması gerektiği,

Gerekçeleri ile Revizyon Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

13.2. Projeksiyonlar

13.2.1. Nüfus

Revizyon Uygulama İmar Planı planlama alanı 27,86 hektar olup, Kestel İlçesi, Serme mahallesini kapsamaktadır.

Serme mahallesi Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre 2019 yılı nüfusu 693 kişidir. Planlama alanında mer'î planın nüfusu bilinmemektedir.

Planlama alanında yerleşik konut alanı 89.560,73 m² olup, ortalama KAKS değeri 0.60 olarak kabul edilerek;

Kırsal özellikli mahalle niteliğinde olması ve mevcut konut büyüklükleri dikkate alınarak ortalama konut büyüklüğü 150 m² kabul edilip, yine mevcut dokuda yaşayan aile yapısı dikkate alındığında ortalama aile büyüklüğü 2,5 kişi iken, ortalama aile büyüklüğü de 3 kişi olarak kabul edilerek;

Yerleşik Konut Alanının Kapasite Nüfusu = 900 kişi olarak kabul edilmiştir.

Planlama alanında gelişme konut alanı 79.527,09 m² olup, ortalama TAKS=0.25 KAKS=0.50 olarak önerildiğinden;

Kırsal özellikli mahalle niteliğinde olması ve mevcut konut büyüklükleri dikkate alınarak ortalama konut büyüklüğü 150 m² kabul edilip, yine mevcut dokuda yaşayan aile yapısı dikkate alındığında ortalama aile büyüklüğü 2,5 kişi iken, ortalama aile büyüklüğü de 3 kişi olarak kabul edilerek;

Gelişme Konut Alanının Kapasite Nüfusu = 600 kişi olarak kabul edilmiştir.

13.2.2. Mekânsal Projeksiyonlar

Serme Mahallesi Revizyon Uygulama İmar Planında planlama alanının kapasite nüfusu olarak hesaplanan ve kabul edilen 1500 kişinin ihtiyacı olacak Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı standartları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda oluşturulmuştur.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosuna göre Nüfusu

0 - 75 000 arasında olan yerleşmeler için belirtilen standartlarda kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanları planlanmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Tablosuna göre kişi başı olması gereken m² ve gerekli olan sosyal ve teknik altyapı alanları aşağıdaki gibidir.

Tablo 13: Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları Standartlar Tablosu

Planlama Alanı Kapasite Nüfusu = 1500 Kişi			
Altyapı Alanları	m ² /kişi	Planlanması Gereken (m ²)	Planlanan (m ²)
Anaokulu + İlkokul	2,50	3.750,00	4.351,38
Açık ve Yeşil Alanlar	10,00	15.000,00	15.956,54
Sağlık Tesisleri Alanı	1,50	2.250,00	2.250,00
Kültürel Tesisler Alanı	0,75	1.125,00	1.125,26
İbadet Yeri	0,50	750,00	540,51
Teknik Altyapı	1,00	1.500,00	1.505,88
Toplam		24.375,00	25.729,57

13.3. Revizyon Uygulama İmar Planı

14 Haziran 2014 Tarih ve 29030 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak; Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik yerine yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve eki gösterimler ile bu yönetmeliğin 10. Maddesi doğrultusunda Bakanlıkça ilan edilen gösterimler kullanılarak uygulama imar planının revize edilmiştir.

Kırsal özellik gösteren mahallede ulaşım hiyerarşisi yeniden düzenlenerek, yeni yollar önerilmiştir. Kestel ilçe merkezinden Barakfakih mahallesine ulaşımın sağlandığı yol 15 metre en kesitli taşıt yolu olarak, yine Kestel ilçe merkezinden Karahıdır mahallesine ulaşımın sağlandığı, Serme mahalle merkezinden geçen yola alternatif olarak planlama alanının kuzeydoğusunda 12 metre en kesitli taşıt yolu önerilmiştir. Yine planlama alanının batısında bulunan sulama kanalının paralelinde de yine çevre yolu niteliğinde olacak şekilde 10 metre en kesitli taşıt yolu önerilerek, planlama alanının çevresinde mahalle merkezinde taşıt yolu yoğunluğunu azaltmak amacı ile çevre yolları önerilmiştir. Aynı zamanda planlama alanında 12 Aralık 2019 Tarih ve 30976 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Bisiklet Yolları Yönetmeliği doğrultusunda bisiklet yolu planlanmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin değişmeyen hükümleri doğrultusunda tanımlara uygun olarak mer' i plandaki serbest düzen yapı düzeni revizyon ile yerleşik konut alanlarında Bitişik, Blok ve Ayrık Düzen olarak ayrıştırılarak, her parselde ifraz hatları plan üzerinde gösterilip, yapı yaklaşma sınırları tanımlanmış olup, plan üzerinde yerleşik konut alanları kahverengi ile gösterilmiş alanlardır.

Yerleşik konut alanlarındaki yapı yaklaşma sınırlarının tanımlanması ile imar durumu düzenlenirken, Belediyesi teknik elemanları yerine gitme zorunluluğu ortadan kaldırılmış olacaktır.

Mer' i planda mevcut caminin bulunduğu alan Dini Tesis Alanı olarak planlanmış iken revizyon uygulama imar planı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve eki gösterimler doğrultusunda Cami olarak planlanmıştır. Ayrıca bir başka bölgede Cami Alanı önerilmemiştir.

Mer' i planda muhtarlık binasının bulunduğu alan Belediye Hizmet Alanı (BHA) planlı iken Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve eki gösterimler doğrultusunda Belediye Hizmet Alanı (İdari, Sosyal ve Kültürel Merkez) olarak planlanmıştır.

Mevcut düğün salonunun bulunduğu alan, mer' i planda olduğu gibi Ticaret Alanı olarak planlanmıştır.

Mer' i plandaki Soğuk Hava Depolarının bulunduğu alanlar, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve eki gösterimler doğrultusunda Depolama Alanı (Soğuk Deposu Tesisi Alanı) olarak planlanmış olup, plan hükümleri aynen korunmuştur.

Mevcut okul arazisinin bulunduğu alan İlköğretim Tesis Alanı olarak planlı iken revizyon uygulama imar planı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve eki gösterimler doğrultusunda İlkokul Alanı olarak planlanmıştır.

Gelişme konut alanları içerisinde düzenleme ortaklık payının %35 olması hedeflendiğinden Sağlık Tesisi Alanı, Kültürel Tesis Alanı ve İlkokul Alanı planlanmıştır. Gelişme konut alanlarında mevcut kadastral sınırlar baz alınarak ifraz hatları oluşturularak, düzenleme ortaklık payı ile elde edilecek sosyal teknik altyapı alanları da oluşturulmuştur.

Meri Planda yapılmış olan plan değişiklikleri plana aktarılmıştır.

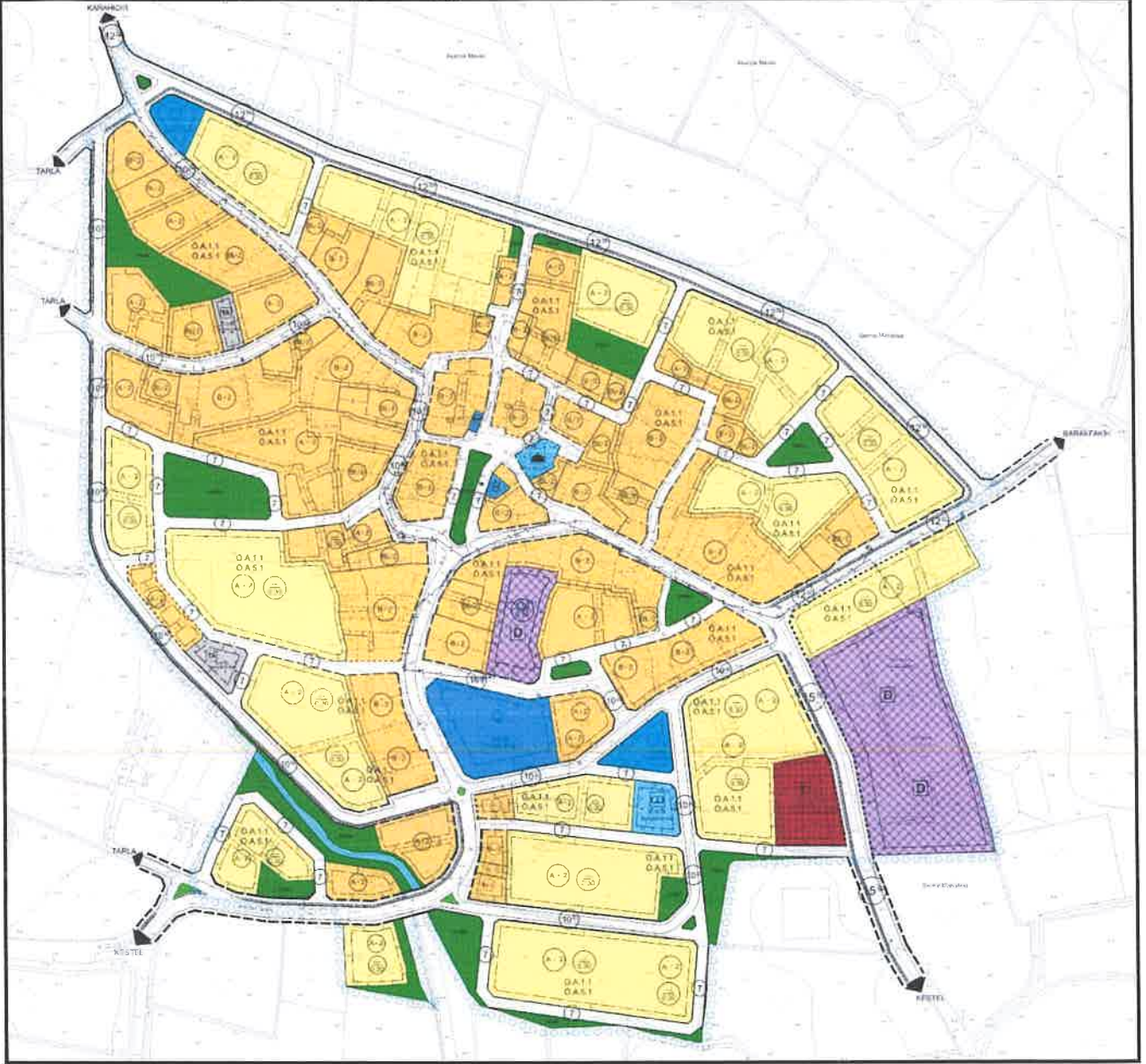
22 Şubat 2020 Tarih ve 31047 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik kapsamında Düzenleme Ortaklık Paylarında yeni düzenlemelere göre tüm kentsel sosyal teknik altyapı alanları düzenleme ortaklık payından sayıldığından ve düzenleme ortaklık payı oranı %45'e kadar çıkarılmış olup, gelişme konut alanlarında düzenleme ortaklık payı oranı %35 olarak sabitlenerek, kentsel sosyal donatı alanları oluşturulmuştur.

Revizyon Uygulama İmar Planının planın kapasite nüfusu 1500 kişi olarak hesaplanmış olup, 1500 kişinin ihtiyacı olan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 Tablosuna göre kentsel sosyal teknik altyapı alanları düzenlenmiştir.

Tablo 14: Revizyon Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu

ALAN KULLANIMI	ALAN (M ²)	ALAN (HA)	M ² /KİŞİ	ORAN (%)
Yerleşik Konut Alanı	89.560,73	8,95	59,71	32,12
Gelişme Konut Alanı	79.527,09	7,95	53,02	28,54
Belediye Hizmet Alanı	259,95	0,02	0,17	0,07
Ticaret Alanı	2.654,35	0,27	1,77	0,97
Depolama Alanı (Soğuk Hava Deposu)	15.862,05	1,59	10,57	5,71
İlkokul Alanı	4.351,38	0,44	2,90	1,58
Sağlık Tesisi Alanı	2.250,00	0,23	1,50	0,83
Kültürel Tesis Alanı	1.125,26	0,11	0,75	0,39
Cami	540,51	0,05	0,36	0,18
Park	15.956,54	1,60	10,64	5,74
Su Yüzeyi	789,96	0,08	0,53	0,29
Teknik Altyapı Alanı	1.505,88	0,15	1,00	0,54
Yollar Alanı	64.211,87	6,42	42,81	23,04
TOPLAM	278.595,57	27,86	185,73	100,00

Harita 22: 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı



14. REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

A. GENEL HÜKÜMLER

1. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda; 3194 Sayılı İmar Kanunu, Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ile ilgili yönetmeliklerde geçen tanımlar ve hükümler geçerlidir.

2. Yerleşme 1. Derece Deprem kuşağındadır. Bu nedenle yapılacak yapılarda Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğin ilgili hükümlerine titizlikle uyulacaktır.

3. Bursa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nce 02.03.2010 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde yer alan esaslara uyulacaktır.

4. Orman Alanlarında ve 2B Alanlarında 6831 Sayılı Orman Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümleri'ne uyulacaktır.

5. Devletin hüküm ve tasarrufunda bulunan Mera alanlarında 25.02.1998 gün ve 4342 Sayılı Mera Yasası ve İlgili Yönetmelikleri geçerlidir.

6. Otopark Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.
7. Umumi hizmet alanları kamu eline geçmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.
8. Yol Geçiş İzni Alınacak Orman Alanlarında; kurum görüşü alınmadan uygulama yapılamaz. Mevcut durumdaki imalatı tamamlanmış yollarda, kurum görüşüne göre uygulamalar gerçekleştirilecektir.
9. Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık-Bitişik-Blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2,50 metreye kadar kaldırılabilir. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.
10. Parsel sınırları içerisinde kalmak ve komşu parsel sınırlarına 2 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla en fazla 1,50 metre derinliğinde çıkma yapılabilir.
11. Devamlılığı olan ve kamu eline geçmiş bir yaya veya taşıt yoluna cephe sağlanmadan yapı ruhsatı verilemez. Bu yollara cephe sağlanmadan ifraz ve tevhit yapılamaz.
12. Konut fonksiyonu yer alan parsellerde çatı yapılması zorunludur. Çatı meyilleri, en fazla imar yüksekliği kullanıldığında %45'den fazla olamaz. Tek eğimli çatı yapılamaz.
13. Enerji nakil ve iletim hattı altında ve komşuluğunda; doğalgaz ve NATO petrol boru hattı komşuluğunda kalan parsellerde ilgili kurum/kuruluş görüşü alınır.
14. Yapılarda otopark ihtiyacı, her bir konut bağımsız bölümü için asgari 1 araç olacak şekilde hesaplanacaktır.

B. KONUT ALANLARI

a) YERLEŞİK KONUT ALANLARI

1. KAKS, parsel büyüklüğüne bağlı olarak aşağıdaki tabloya göre hesaplanacaktır.

Parsel Büyüklüğü (m ²)	KAKS	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)
0-150	1,20	150
151-250	1,00	200
251-500	0,80	250
501 ve Üzeri	0,50	Parsel Alanına Bağlı

2. 250 m²'den büyük parsellerde inşaat alanının en fazla % 50'si tabanda kullanılacaktır.
3. Parselin ifraz edilmesi halinde uygulama imar planında; ifraz sonrası elde edilen parsellerin ayrı ayrı hesaplanan taban alanları ve katlar alanları toplamı, ifraz öncesi parselin taban alanı ve katlar alanını geçemez. İfraz sonrası elde edilen parselin taban alanı ve katlar alanı; ifraz sonrası elde edilen parsel alanının ifraz öncesi parselin alanındaki oranı kadardır.
4. Bina derinliği 20 metreyi geçemez.
5. Bina yüksekliği en çok 8,50 metredir (2 kattır).
6. Bina genişliği en az 5 metre, bina derinliği de en az 7 metreyi sağlamayan parsellere yapı ruhsatı düzenlenemez.
7. İfrazlarda parsel büyüklüğü en az 300 m²'dir. İmar yönetmeliğinde belirtilen asgari parsel derinlik ve genişliklerine göre ifraz ve tevhit yapılacaktır.
8. Yan bahçede kör cephe oluşturulamaz. Kör cephe oluşumuna sebebiyet veren ifraz ve tevhit yapılamaz.

b) GELİŞME KONUT ALANLARI

1. Bina derinliği 20 metreyi geçemez.
2. Bina yüksekliği en çok 8,50 metredir (2 kattır).
3. İfrazlarda parsel büyüklüğü en az 500 m²'dir.
4. Umumi hizmet alanlarına komşu olan bahçe mesafeleri planda belirtilen yan bahçe mesafesidir.

C. ÖZEL HÜKÜMLER

1. Y:1048-1049 (E:932-933) Parsellerdeki Soğuk Hava Deposu Alanında;

1.1. TAKS-KAKS=0.50, üretim binalarında bina yüksekliği Yençok=11.50 m. (1 Kat)tır.

1.2. Kot tabii zemin ortalamasından alınacaktır. Su basman kotu maksimum 1.50 metreye kadar yükseltilebilir.

2. Y:1042 (E:1049) Nolu Parsele Ait Uygulama İmar Planında;

2.1. Soğuk Hava Deposu (Sebze-Meyve Depolama, İşleme ve Paketleme Tesisi) yer alacaktır.

2.2. İl Tarım Müdürlüğü'nün 04.10.2000 Tarih ve 28486 Sayılı yazısına göre Emsal E=4000 m² olup, sundurmalar ile yükleme-boşaltma rampaları Emsale dahil değildir. Ancak, sundurmalar altında yapılacak olan yükleme-boşaltma rampaları Emsal alanının 1/3'ünü geçemez.

2.3. Soğuk Hava Deposu Alanında (Sebze-Meyve Depolama, İşleme ve Paketleme Tesisi) Bina Yüksekliği; Depolama Binalarında Yençok=11.50 m (1 Kat), İdari Binalarda Yençok=6.50 m (2 Kat)tır.

2.4. Kot tabii zemin ortalamasından alınacaktır. Su basman kotu maksimum 1.20 metreye kadar yükseltilebilir.

2.5. Yapı yaklaşma sınırlarında planla belirtilen mesafelere uyulacaktır.

2.6. İmar uygulaması yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

2.7. Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.

2.8. Bursa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nce onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler kısmında belirtilen hükümlere uyulacaktır.

2.9. Belirtilmeyen hususlarda Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

SERME (KESTEL)
İMAR PLANI
ARAŞTIRMASI

ÖLÇEK: 1/1500



ARAZİ KULLANIMI

GÖSTERİM

SINIRLAR

REVİZYON PLAN SINIRI

KONUT ALANLARI

KONUT ALANLARI

KONUT

MÜŞTEMLAT

HARABE HALİNDEKİ YAPILAR

BOŞ ARSA ALANLARI

KENTSEL VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

SOSYAL TESİS ALANI (KURAN KURSU)

KÜLTÜREL TESİS ALANI (DÜĞÜN SALONU)

İLKOKUL ALANI

SPOR TESİS ALANI

CAMI ALANI

BELEDİYE HİZMET ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI VE

VE TİCARİ FAALİYETLER

TİCARET-KONUT ALANI

SOĞUK HAVA DEPOSU

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

BAĞ-BAHÇE ALANLARI

PARK ALANI

SPOR TESİSİ ALANI

KENTSEL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

YOL KALİTESİ

ASFALT YOLLAR

TOPRAK YOLLAR

KANAL

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 86 70 - 71 Osmangazi / BURSA
Mudağ V.D. 544 045 5191 T.C.Sic.No: 557

Sayim TEMEL
A Grubu
Şehir ve Bölge Plancısı
Oda Sicil No: 1259
Dip.No: 17423-1 Ü.

KAYNAK: ARAZİ VE BÜRO ÇALIŞMALARI

SERME (KESTEL)
İMAR PLANI
ARAŞTIRMASI

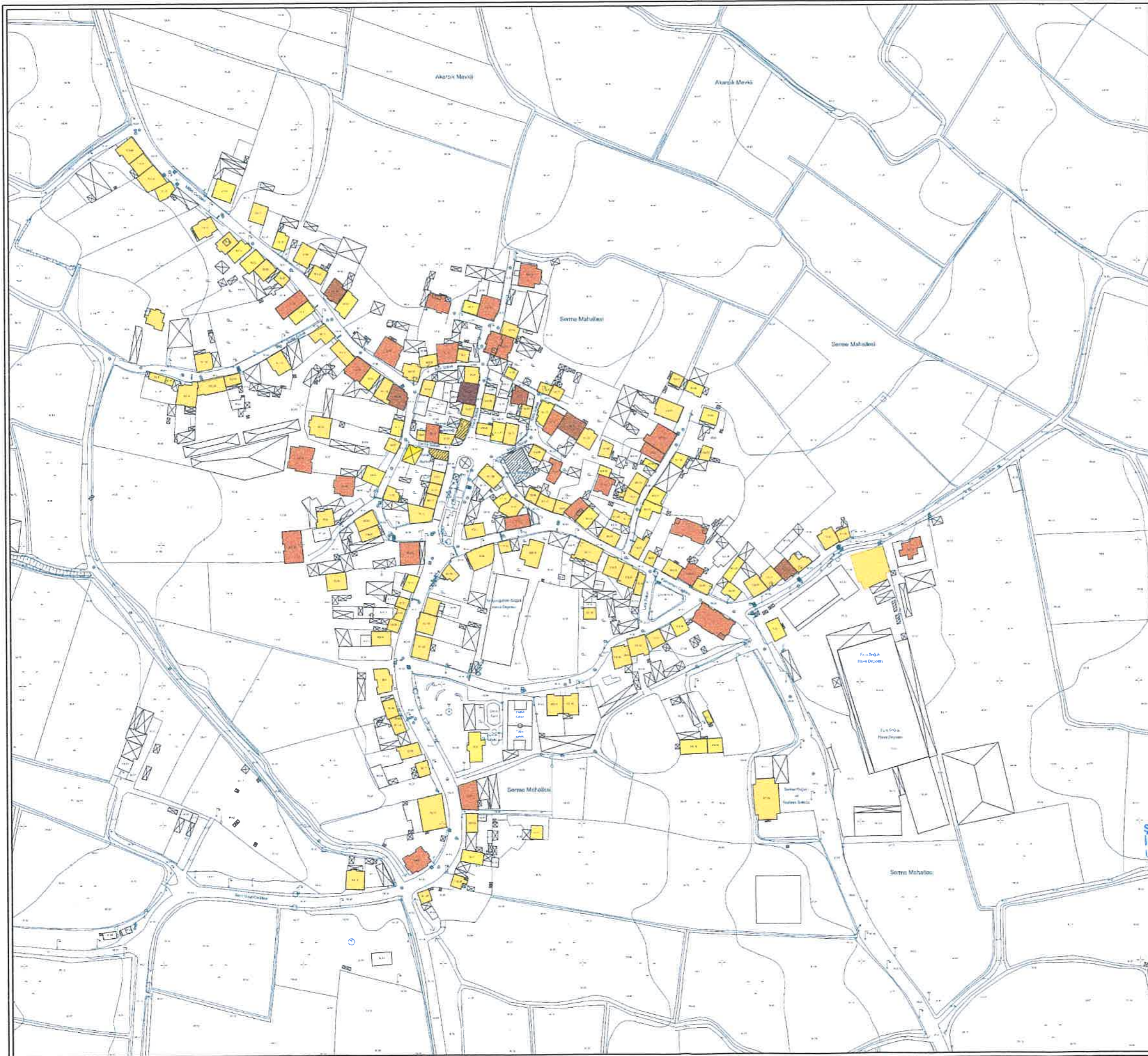
ÖLÇEK: 1/1500



KAT ADETLERİ

GÖSTERİM

- 1 KATLI YAPILAR
- 2 KATLI YAPILAR
- 3 KATLI YAPILAR
- 4 KATLI YAPILAR
- 5 KATLI YAPILAR



KENTASARIM
ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK
İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ.
Uluyol Cd.Şevki İpektepe Plaza No:28 K.3 D.304
0224 252 85 70 - 71 Ofis / Osmangazi / BURSA
Tic. Sic. No: 55719

Sayim TEMEL
A Grubu
Şehir ve Bölge Plancısı
Oda Sic. No: 1259
Dip. No: 7823 Y.Ü.

KAYNAK: ARAZI VE BÜRO ÇALIŞMALARI

SERME (KESTEL)
İMAR PLANI
ARAŞTIRMASI

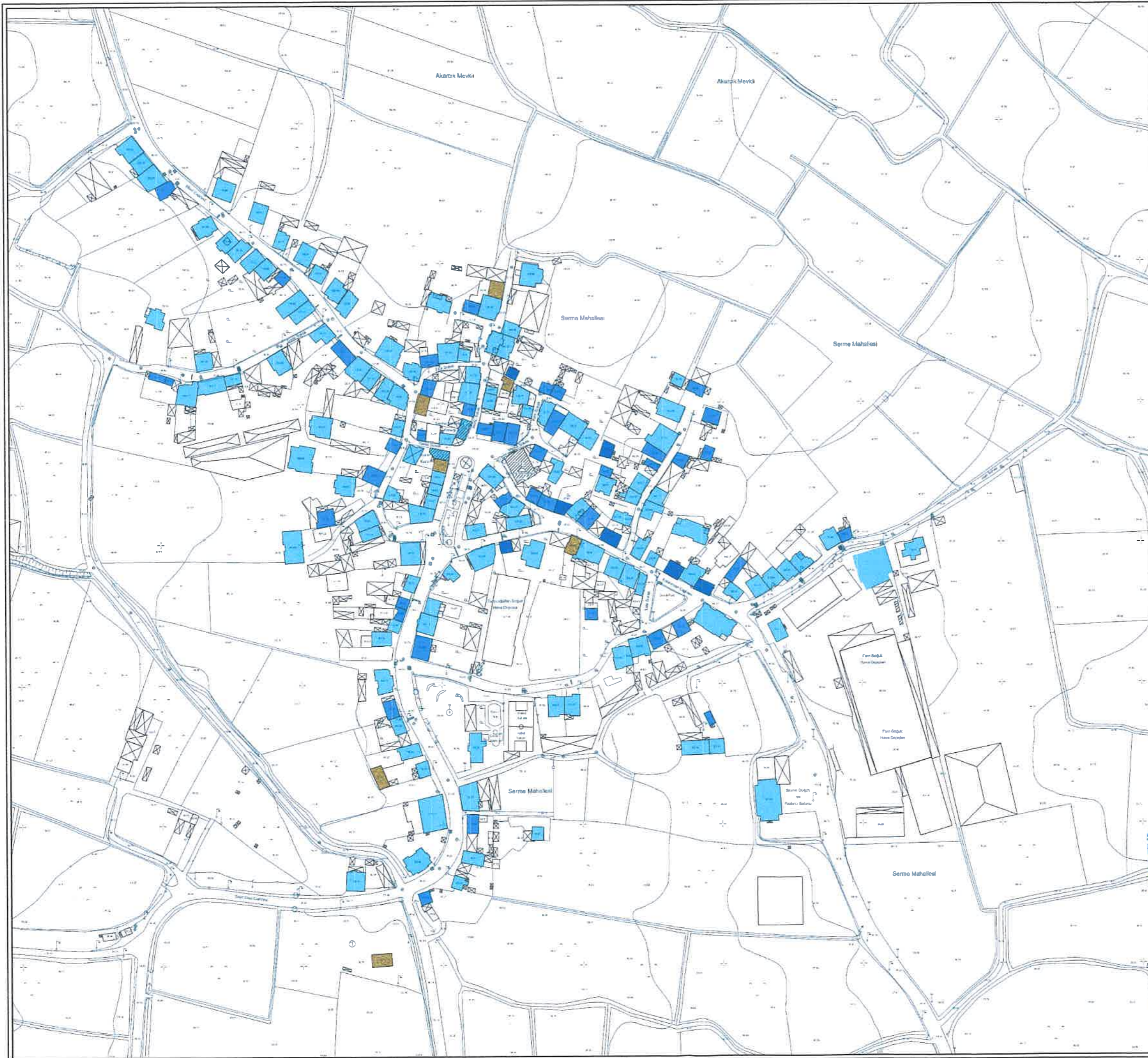
ÖLÇEK: 1/1500



YAPI KALİTESİ

GÖSTERİM

- İYİ KALİTEDEKİ YAPILAR
- ORTA KALİTEDEKİ YAPILAR
- KÖTÜ KALİTEDEKİ YAPILAR
- HARABE YAPILAR



KENTASARIM
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 5099 Tic.Sic.No: 55719

Sayim TEMEL
Grup
Şehir ve Bölge Plancısı
Oda Sicil No: 1259
Dip.No: 17823-Z.U.

KAYNAK: ARAZI VE BORO ÇALIŞMALARI

SERME (KESTEL)
İMAR PLANI
ARAŞTIRMASI

ÖLÇEK: 1/1500



YAPI CİNSLERİ

GÖSTERİM

- BETONARME YAPILAR
- KAGIR YAPILAR
- YIĞMA YAPILAR

KENTASARIM
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. 544 045 5091 Tic. Sic. No: 5511

Sayim TEMEL
A Grubu
Şehir ve Bölge Plancısı
Oda Sicil No: 1239
Dip.No: 17823-1/Ü.

KAYNAK: ARAZİ VE BÜRO ÇALIŞMALARI