



KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ,
VANI MEHMET MAHALLESİ, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251,
252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 316 VE 318 ADALARA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI İTİRAZLARINA
İLİŞKİN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: ÜİP-

ASA
ETÜD - İNŞAAT - İNŞAAT
MOBİLYA - SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
İMAR - PLANLAMA
Döğüşbey Mah. Hamam İscan Cd.
Aptullah AYKANAT
Tugsa 1. Merkezi No: 9/503
Şehir Plancısı
Osmanlıcazi BURSA
Ode Sic. No: 4622 Dip No: 1461
TEL: 0 224 711 95 11 Faks: 0 224 711 95 12
Yıldırım V.D. No: 0860465421

TURGUT YALKI
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI
Oda Sicil No: 271 Büro Teskil No: 16610047
Dip. No: 0224-197173901
Konak Mh. Merkez Sk. No: 43 Kat: 1
Tel: 0 224 234 99 75 Faks: 0 224 234 99 40 Nilüfer / BURSA

Safiye DEMİRLİ
Katip Üye

Yasin Burcak GEZER
Katip Üye

Kestel Belediye Meclisi'nin 02/03/2021
tarih ve 48 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Önder TANIR
Kestel Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
22/06/2021 tarih ve 1026 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAS
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Revizyon uygulama imar planına ait üst kademe nazım imar planları olan Bursa İli, Kestel İlçesi, Vani Mehmet Mahallesi, 257, 258, 259, 254, 253, 252, 251, 250, 255, 249, 248, 247, 246, 316, 256, 318, 245, 244, 243 Adalara İlişkin 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.12.2020 tarihli ve 1765 sayılı kararı ile onaylanmıştır. 07.12.2020-13.01.2021 tarihleri arasında askıya çıkartılan nazım imar planlarına bu süre zarfında itirazda bulunan olmamış ve nazım imar planları kesinleşmiştir.

Müteakiben Kestel Belediye Meclisinin 02.07.2020 tarihli ve 107 sayılı kararı ile uygun görülen; Bursa İli, Kestel İlçesi, Vani Mehmet Mahallesi, 257, 258, 259, 254, 253, 252, 251, 250, 255, 249, 248, 247, 246, 316, 256, 318, 245, 244, 243 Adalara İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı (UIP-16776850), Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.11.2020 tarihli ve 1753 sayılı kararı ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ve 14. maddeleri uyarınca onaylanmıştır.

Onaylanan revizyon uygulama imar planı, 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b Maddesi gereği 29.12.2020-27.01.2021 tarihleri arasında askıya çıkartılmıştır. Askı süresinde yapılan itirazlar, İmar Komisyonunca incelenmiş ve Kestel Belediye Meclisince karara bağlanmıştır. Bu imar planı değişikliği ile Kestel Belediye Meclisince kabul edilen itirazların revizyon imar planına işlenmesi amaçlanmaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Kestel ilçesi, Vani Mehmet Mahallesinde, 1/1000 ölçekli halihazır haritanın, H22-D-10-A-2-A ve H22-D-10-A-2-B paftalarında,

X= 4 446 800- 4 446 900,

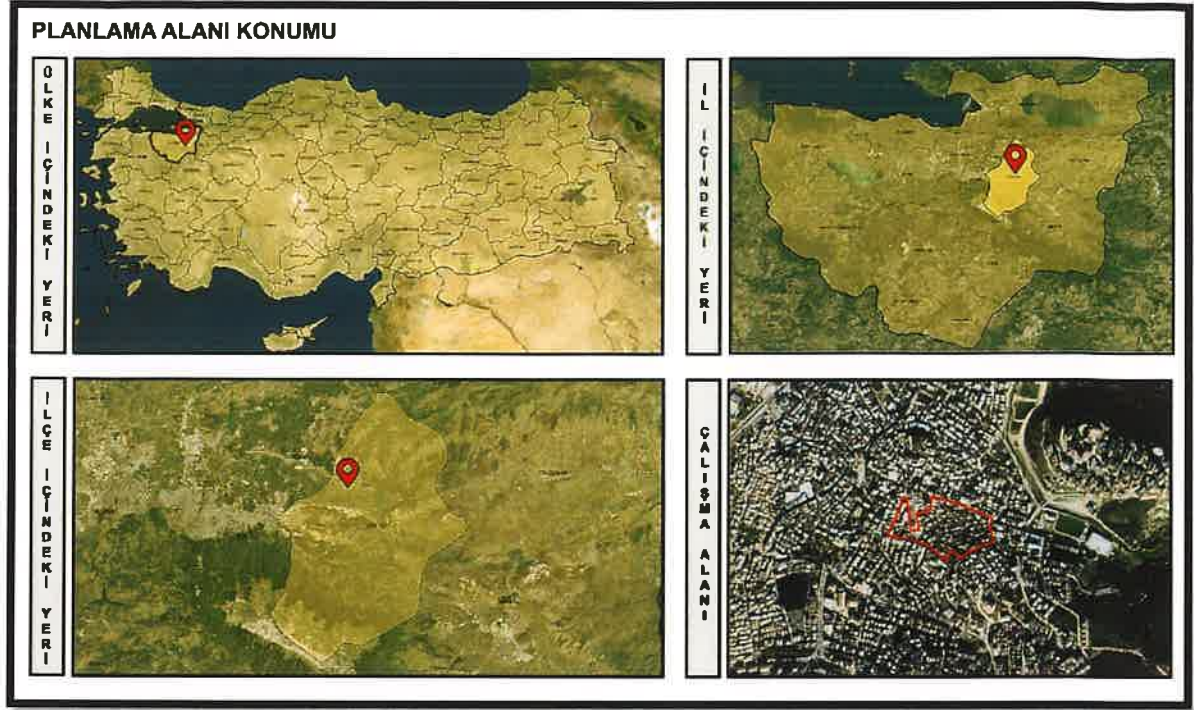
Y= 444 600-444 700, koordinatları arasında yer almaktadır. Planlamaya konu alanın büyüklüğü yaklaşık 73840.21 m² dir.

2.1 PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu 257, 258, 259, 254, 253, 252, 251, 250, 255, 249, 248, 247, 246, 316, 256, 318, 245, 244, 243 adaların, Vani Mehmet Mahallesi hudutlarında, Marmara bölgesinde harita konumu "40°11'54.99" Kuzey ve "29°12'58.59" Doğu koordinatlarında, Bursa il merkezinin yaklaşık 14 km doğusunda, Uludağ'ın kuzeyde, Kestel ilçe merkezinde, Şht. Komiser Nizamettin Yavlak caddesi, Namık Kemal caddesi, Hilal caddesi ile Vani ve Tonga sokaklar arasında bulunmaktadır. (Bkz. Şekil-1)



Şekil-1 Uydu Görüntüsü



2.2.1. Jeolojik Yapı

Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 23.09.2014 tarihinde onaylanan Bursa ili, Kestel ilçesi, Vani Mehmet Mahallesi Riskli Alan İlan Edilen 7.22 hektar alan için 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun XIII. Başlık altındaki Sonuç ve Öneriler kısmında;

"1. Bu çalışma, Bursa İli, Kestel İlçesi, Vani Mehmet Mahallesi sınırları içerisinde Riskli alan ilan edilen 7,2 ha (Hektar) alanın 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu olarak hazırlanmıştır. Bu rapor Bursa-Kestel Belediyesi'nin isteği üzerine hazırlanmış olup 12.10.2013 tarih ve 28793 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan, Bakanlar kurulunun 2013/5430 sayılı kararına istinaden, bu çalışmanın neticesinde hazırlanacak olan İmar Planında, 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi" Hakkındaki Kanunun 2.maddesi gereğince yapılaşmaya gidilmek istenmektedir. İnceleme alanı H22D05D-H22D10A 1/5000 Ölçekli 2 adet ve H22D05D3D-H22D10A2A-H22D10A2B 1/1000 Ölçekli 3 adet hali hazır paftalarında kalmaktadır.

2. İnceleme alanında toplam derinliği 72,00 metre olan 6 adet zemin araştırma sondajı, 3 serim boyunca sismik kırılma ve 3 adet mikrotermör ölçümleri yapılmıştır. 3. İnceleme alanı %0-10- %10-20 arasında kalan eğim değerlerine sahiptir. Bu değerler "Yerbilimsel Verilerin Planlamaya Entegrasyonu El Kitabı" nda "Yumuşak-Düşük-Orta Eğimli Alanlar" içerisinde kalmaktadır.

4. İnceleme alanında yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre alanın tamamının jeolojisi, **Triyas' a ait Şist, Metabazik, Metavolkanik, Kumtaşı, Permiyene ait Kireçtaş 'ları ve Kuvaterner yaşlı KilliKUM, KumluÇAKIL'** dan oluşmaktadır.

5. a) İnceleme alanında sismik kırılma yöntemi kullanılarak 3 ayrı hat üzerinde yapılan çalışma sonucu elde edilen verilerin değerlendirilmesi ile zemin büyütmesi, etkin yer ivme değerleri ve zemin hakim periyotları belirlenmiştir. Yapılan çalışmaya göre zemin büyütmesi değerleri 2,0-3,2 arası ve zemin hakim periyotları 0,50-1,10sn arası olarak bulunmuştur.

b) **Vs hızları:** Kayma dalgası hızları 1. tabaka için 100-235 m/sn, 2. tabaka için 182-404 m/sn bulunmuştur. Kohezyonlu zeminlerde kayma dalgası hızlarına göre zemin kıvam durumu göz önüne alındığında inceleme alanında birinci tabakadaki zeminlerin "**yumuşak-orta katı ve katı kıvamlı**"; ikinci tabakadaki zeminlerin ise "**yumuşak-orta katı, katı ve çok katı kıvamlı**" oldukları tespit edilmiştir.

c) **Vp/Vs Oranları:** Sismik hız oranları 1. tabaka için 2,15-6,05; 2. tabaka için 3,26-7,55 bulunmuştur. Hız oranlarına göre inceleme alanındaki birimlerin 1.Tabakada "**Kısmen doygun ve Tam doygun**" 2. Tabakada "**Tam Doygun**" zemin sınıfında oldukları görülmektedir.

d) **Kayma modülü:** İnceleme alanındaki birimlerin kayma modülü değerleri birinci tabakada 151,80-155,56 ve ikinci tabakada 623,92-626,53 kg/cm² bulunmuştur. Kayma modülü değerlerine göre birinci tabaka "**gevşek**"; ikinci tabaka "**orta sağlam**" zeminlerden meydana gelmektedir.

e) **Elastisite modülü:** Elastisite modülü değerleri birinci tabaka için 450,67-462,70 ve ikinci tabaka için 1860,43-1868,61 kg/cm² bulunmuştur. Elastisite modülü değerlerine göre inceleme alanındaki birimler birinci tabakada "**gevşek**", ikinci tabakada "**orta sağlam**" zeminlerden meydana gelmektedir.

f) **Poisson Oranı:** Poisson oranları birinci tabaka için 0,484-0,487 ve ikinci tabaka için 0,491 bulunmuştur. Poisson oranlarına göre 1. tabaka "**gevşek ve çok gevşek**", 2. Tabaka "**çok gevşek**" zeminlerden meydana gelmektedir. 3. İnceleme alanı %0-10 - % 10-20 arasında kalan eğim değerlerine sahiptir. Bu değerler "Yerbilimsel Verilerin Planlamaya Entegrasyonu El Kitabı" nda "**Yumuşak-Düşük-Orta Eğimli Alanlar**" içerisinde kalmaktadır.

4. İnceleme alanında yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre alanın tamamının jeolojisi, **Triyas' a ait Şist, Metabazik, Metavolkanik, Kumtaşı,**



Permiyene ait Kireçtaş 'ları ve Kuvaterner yaşlı KilliKUM, KumluÇAKIL' dan oluşmaktadır.

5. a) İnceleme alanında sismik kırılma yöntemi kullanılarak 3 ayrı hat üzerinde yapılan çalışma sonucu elde edilen verilerin değerlendirilmesi ile zemin büyütmesi, etkin yer ivme değerleri ve zemin hakim periyotları belirlenmiştir. Yapılan çalışmaya göre zemin büyütmesi değerleri 2,0-3,2 arası ve zemin hakim periyotları 0,50-1,10sn arası olarak bulunmuştur.

b) Vs hızları: Kayma dalgası hızları 1. tabaka için 100-235 m/sn, 2. tabaka için 182-404 m/sn bulunmuştur. Kohezyonlu zeminlerde kayma dalgası hızlarına göre zemin kıvam durumu göz önüne alındığında inceleme alanında birinci tabakadaki zeminlerin **"yumuşak-orta katı ve katı kıvamlı"**; ikinci tabakadaki zeminlerin ise **"yumuşak-orta katı, katı ve çok katı kıvamlı"** oldukları tespit edilmiştir.

c) Vp/Vs Oranları: Sismik hız oranları 1. tabaka için 2,15-6,05; 2. tabaka için 3,26-7,55 bulunmuştur. Hız oranlarına göre inceleme alanındaki birimlerin 1.Tabakada **"Kısmen doygun ve Tam doygun"** 2. Tabakada **"Tam Doygun"** zemin sınıfında oldukları görülmektedir.

d) Kayma modülü: İnceleme alanındaki birimlerin kayma modülü değerleri birinci tabakada 151,80-155,56 ve ikinci tabakada 623,92-626,53 kg/cm² bulunmuştur. Kayma modülü değerlerine göre birinci tabaka **"gevşek"**; ikinci tabaka **"orta sağlam"** zeminlerden meydana gelmektedir.

e) Elastisite modülü: Elastisite modülü değerleri birinci tabaka için 450,67-462,70 ve ikinci tabaka için 1860,43-1868,61 kg/cm² bulunmuştur. Elastisite modülü değerlerine göre inceleme alanındaki birimler birinci tabakada **"gevşek"**, ikinci tabakada **"orta sağlam"** zeminlerden meydana gelmektedir.

f) Poisson Oranı: Poisson oranları birinci tabaka için 0,484-0,487 ve ikinci tabaka için 0,491 bulunmuştur. Poisson oranlarına göre 1. tabaka **"gevşek ve çok gevşek"**, 2. Tabaka **"çok gevşek"** zeminlerden meydana gelmektedir. **9.** İnceleme alanında 7269 sayılı yasa kapsamında su baskını, yer kayması, kaya düşmesi ve çığ gibi afet riskleri beklenmemektedir. Ancak yağışlarla oluşabilecek olan yüzey suyularına drenaj önlemi alınmalıdır.

10. Sondaj kuyusu boyunca, çakıllı-siltli-kumlu birimlerde, Mw (magnitüd)=7.5, a (ivme) =0.40 kabulü ile US (NCEER) yöntemiyle Liquefaction Potantial Estimation, v.3.9 programıyla sıvılaşma analizi yapılmıştır. Yapılan analiz sonucunda;

SK-1 nolu kuyudaki 1,50-1,95 m. arası mukavemet kaybı, 7,50-7,95 m. arası birimlerde sıvılaşma potansiyeli bulunmaktadır.

SK-5 nolu kuyudaki 1,50-1,95 m. arası mukavemet kaybı, 3,00-3,45 m. / 4,50-4,95 m. / 6,00-6,45 m. / 7,50-7,95 m. arası birimlerde sıvılaşma potansiyeli bulunmaktadır.

SK-6 nolu kuyudaki 7,50-7,95 m. / 9,00-9,45 m. arası birimlerde sıvılaşma potansiyeli bulunmaktadır.

11. Yapılan arazi incelemeleri, sondaj, laboratuvar deneyleri ve Jeolojik duruma bağlı olarak inceleme alanının yerleşime uygunluğu 2 kategoride değerlendirilmiştir.

1- **“Önlemler Alan 1” (ÖA-1) Deprem Tehlikesi Açısından (Sıvılaşma tehlikesi açısından) Önlemler Alan**

2- **“Önlemler Alan 2” (ÖA-2) Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından Önlemler Alan**

İnceleme alanında, **AzçakıllıkumlusiltKİL**, **AzçakıllısiltlikilliKUM** ve **Azsiltlikillikumlu ÇAKIL** 'dan oluşan Kuvaterner yaşlı alüvyonel seviyeleri yüzeylenmekte olup, morfolojik, jeolojik, jeoteknik ve doğal afet tehlikesi açısından inceleme alanı yerleşime uygunluk yönünden :

1-**“Önlemler Alan 1” (ÖA-1) Deprem Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar:** İnceleme alanının tamamı %0-10 arasında eğim değerlerine sahiptir. Yapılan analiz sonucunda yeraltı suyu seviyesinin 3.00-7.00 m. de olması, birimin özelliğinin, katı-çok katı, gevşek-orta sıkı-sıkı yapılı, **AzçakıllıkumlusiltKİL**, **AzçakıllısiltlikilliKUM** ve **Azsiltlikillikumlu ÇAKIL** yatay ve düşey yönde değişken olması, yapılan sıvılaşma analizinde, Sondaj kuyusu boyunca, çakıllı-siltli-kumlu birimlerde, Mw (magnitüd)=7.5, a (ivme) =0.40 kabulü ile US (NCEER) yöntemiyle Liquefaction Potential Estimation, v.3.9 programıyla sıvılaşma analizi yapılmıştır. Yapılan analiz sonucunda;

SK-1 nolu kuyudaki 1,50-1,95 m. arası mukavemet kaybı, 7,50-7,95 m. arası birimlerde sıvılaşma potansiyeli bulunmaktadır. SK-5 nolu kuyudaki 1,50-1,95 m. arası mukavemet kaybı, 3,00-3,45 m. / 4,50-4,95 m. / 6,00-6,45 m. / 7,50-7,95 m. arası birimlerde sıvılaşma potansiyeli bulunmaktadır. SK-6 nolu kuyudaki 7,50-7,95 m. / 9,00-9,45 m. arası birimlerde sıvılaşma potansiyeli bulunmaktadır.

Inceleme alanında Deprem yükleri altında "Sıvılaşma ve Mukavemet kaybı olabileceği, Şişme yüzdesi olarak düşük ve orta şişme değerlerine sahip olması, yer altı suyu seviyesinin etkisinde kalabileceği bu yüzden oturma, taşıma gücü kayıplarının olabileceği söz konusu olduğundan, ayrıca Bölgenin 1. Derecede Deprem kuşağında bulunması gibi nedenler bir arada değerlendirildiğinde İnceleme alanı Yerleşime Uygunluk yönünden "Önemli Alan 1 (Ö.A-1)" olarak değerlendirilmiştir. Hazırlanan haritalarda "ÖA-1" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda yapılaşmaya gidileceği zaman;

Parsel bazı zemin etüt raporu hazırlatılarak Sıvılaşma riski yönünden detaylı analiz yaptırılmalıdır. Bu alanlarda sıvılaşma riski tespit edilmesi durumunda, gerekli önlem projeleri planlanarak uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir. Özellikle derin şevli kazılara dikkat edilmeli, kazı şevlerinin yağmur, yüzey ve yer altı sularıyla etkileşimini önlemek, her türlü kazıda açığa çıkan şevler açıkta bırakılmadan istinat yapılarıyla desteklenmesi gerekmektedir. Bunun için kazılarda istinat duvarı, barbakanlı beton perde veya bir şev kaplama projesiyle desteklenmelidir. Kazı şevleri tekniğine uygun iksa (istinat, perde duvar, püskürtmeli beton vb.) tedbirleri ile desteklenmelidir. Ayrıca bu alanlarda mutlaka yüzey ve temel drenajının yapılması gerekmektedir. Parsel bazında zemin etütlerinde stabilite analizleri yapılmalıdır. Yapılan çalışmalarda gerekli önlem projeleri planlanarak, uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir. Söz konusu alanlarda uygun görülen tüm önlemler zemin etüt çalışması sonuçlarına göre uzman mühendislerce projelendirilerek uygulanmalıdır. Her türlü hafriyat, yol kotları ve kazı durumuna göre oluşacak şevler ve mevcut şevler için, bina yükleri, deprem yükü dahil stabilite analizleri zemin etüt aşamasında incelenmelidir. Elde edilen sonuçlar doğrultusunda şevlerde tekniğine uygun İstinat yapısı (istinat duvarı, mini kazık, ankraj vb.) inşa edilmelidir. 2- "Önemli Alan 2" (ÖA-2) Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından Önemli Alan:

Bu alan Metabazik-Metavolkanik, Kireçtaşı ile bu birimlerin ayrışma zonundan oluşmaktadır. İnceleme alanının topografik eğimi %10-%20 arasında olduğu, yapılan kazılarda oluşabilecek dik şevlerde stabilite problemleri ile karşılaşılabileceğinden ve I.derece deprem bölgesinde yer aldığı için "Önemli Alan 2 (ÖA-2)" olarak değerlendirilmiştir. Hazırlanan yerleşime uygunluk haritalarında "ÖA-2" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda yapılaşmaya gidileceği zaman;

-Derin kazılardan kaçınılmalıdır.

-Derin kazılarda oluşacak yarmalar, uygun projelendirilmiş iksa önlemleri ile korunmalı, yüzey ve atık suları drenaj yöntemi ile yüzeyden uzaklaştırılmalıdır.

-Sahada yapılması planlanacak her türlü hafriyat, yol ve kazı durumuna göre şevler için bina yükleri deprem yükleri dahil stabilite analizleri yapılmalıdır. Ve sonuçlarına göre istinat yapısı, ankraj projeleri, zemin ıslahı vb. önlemlerle şevler desteklenmelidir.

-Yapılaşmadan önce hazırlanacak olan parsel / bina bazındaki zemin etüd çalışmalarında, şev üzerine gelecek ilave yükün doğal veya yapay şeve etkisi ile şev kenarına olan mesafenin etkileri ilave yükün şev stabilitesini bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafenin belirlenmesi, şevin jeoteknik parametlerinden doğabilecek problemleri ayrıntılı çalışılarak jeoteknik problemin niteliğine göre gerekli önlemlerden bir veya birkaçının alınması gerekir.

-Bu alanlarda gözlenen altere olmuş şistlerin derecesi düşük-orta olarak bulunmuştur. Altere şistlerin şişme durumu parsel bazı etüdlerde incelenmelidir.

-Temellerin aynı birim üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimler üzerine oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Yapı temelleri üstteki ayrışma zonu harfedilerek alttaki sağlam zemine oturtulmalıdır. Ayrıca yapılaşma öncesi alanda dolgu bulunması durumunda dolgu malzeme harfedilmelidir.

-Bu alanlarda alınacak tüm önlemler uzman mühendislerin görüşü doğrultusunda ve Belediyesinin kontrolünde yapılması gerekmektedir. 12. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanmış ve Bakanlar Kurulunun 18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe girmiş olan Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre inceleme alanını I. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır.

İnceleme alanının taşıdığı Jeolojik ve Morfolojik özellikleri ile bölgenin I. Derece Deprem Kuşağı'nda bulunması da göz önüne alındığında "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" (Resmi Gazete 14/07/2007 tarih ve 26582 sayı), "Deprem Bölgelerinde Yapılacak olan Binalar Hakkında Yönetmelik" (Resmi Gazete 06/03/2007 tarih ve 26454 sayı) şartlarına uymalıdır. » denmektedir.

Belirtilen rapor dışında yer alan revizyona konu 257, 258 ve 259 adaları kapsayan Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 26.04.2013 tarihinde onaylı imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüd raporunun "13.Sonuç ve Öneriler" başlığı altında;

"1. Bursa ili, Kestel ilçesi, H22D05C4A, H22D05C4D, H22D05D3A, H22D05D3B, H22D05D3C, H22D05D3D, H22D05D4B, H22D05D4C, H22D05D4D, H22D09B2C, H22D10A1A, H22D10A1B, H22D10A1D, H22D10A2A, H22D10A2B, H22D10A2C, H22D10B1A (17 adet 1/1000'lik pafta) paftalarda 1/1000 ölçekli İmar Planı revizyonuna esas jeolojik-jeoteknik etüd raporunun hazırlanması işi DAHA Müh. Müş. İnş. Taah. Tic. – Ali Osman KARAHAN tarafından Kestel Belediyesi'nin talebi üzerine gerçekleştirilmiştir.

2. İnceleme alanında, SONAR SONDAJ ve JEOLJİK ARAŞTIRMA MERKEZİ Firması tarafından hazırlanan, 09.02.2001 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan "Kestel (Bursa) Belediyesi Yerleşim Alanları Jeolojik-Jeoteknik İnceleme Raporu" isimli jeolojik-jeoteknik etüt raporunda yerleşime uygunluk açısından Y.Ö.A-1-Önlemler Alanlar-1 ve Y.Ö.A-2-Önlemler Alanlar-2 olarak belirlenmiştir.

İlgili raporda;

Yerleşime uygun alanlar belirlenirken düzlük veya yüksek eğimli olmayan ve afet riski (Deprem dışında) taşımayan alanlar olmasına dikkat edilmiştir. Ancak mevcut yerleşim alanı planlanır olası bir deprem riski gözardı edilmiş veya bu hususta yeterli duyarlılık gösterilmemiştir. Bölgedeki olası deprem riski binaların inşaat kalitelerinin artırılması ve zemin iyileştirilmesi, temel ve yapı takviyesi ile büyük ölçüde azalmış olacaktır. Yapılan jeofizik çalışmalar neticesinde Bursa-Ankara kaar yolunun güney kesiminde ve Bitlice Gölü mevkinde tesbit edilen, normal fayın MTA'ca hazırlanan diri fay haritasındaki diri faylarla ilişkili olup olmadığı özellikle fayın alüvyonlarda örtülü olması göz önüne alınarak, bu konularda uzman mümkünse Üniversitelerimizin tektonikçilerince ayrıca incelenmesi gerektiği sonucuna varılmıştır. İncelenmesi önerilen zon ekte verilen 1/1000 ölçekli paftalara kesik çizgilerle işlenmiştir. Bu incelemenin sonuçlarına göre gerekiyorsa bir güvenlik mesafesi de bırakılarak gerekli düzenlemeler yapılmalıdır. Bu düzenleme yapıncaya kadar sürekli çizgi ile gösterilen hat üzerine yapı parseli getirilmemesi gerekmektedir. Bu bölgelerde mevcut yapılaşma olup, bunların korunarak, bundan sonraki inşaat çalışmalarında çok katlı yapılaşmaya fayın her iki yanında 25'er m. Mesafe içinde izin verilmemesi uygun olacaktır.

3. Söz konusu alan Marmara Bölgesinde Bursa ili, Kestel ilçesi idari sınırları içerisinde kalmaktadır. Kestel, Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Mudanya, Gemlik, Gürsu ile beraber Bursa (merkez)'i oluşturur. Kuzeybatısında Gürsu ilçesi, doğusunda İnegöl ilçesi yer almaktadır. Bursa-Ankara Karayolunun (D200) yaklaşık 12 km doğusunda yer almaktadır. Yer bulduru haritası Şekil-2.1 de verilmiştir. İnceleme alanı 200 hektar büyüklüğünde olup, 1/1000 ölçekli H22D05C4A, H22D05C4D, H22D05D3A, H22D05D3B, H22D05D3C, H22D05D3D, H22D05D4B, H22D05D4C, H22D05D4D, H22D09B2C, H22D10A1A, H22D10A1B, H22D10A1D, H22D10A2A, H22D10A2B, H22D10A2C, H22D10B1A (17 adet 1/1000'lik pafta) hali hazır paftaların sınırları içerisinde yer almaktadır. İnceleme alanını yer aldığı pafta anahtarı ve sınır koordinatları haritası Şekil-2.2'de, İncelem alanı köşe koordinatları ise Tablo 2.2'de yer almaktadır.

4. İnceleme alanında 1 adet 10,00 metre, 1 adet 12,00 metre, 9 adet 15,00 metre ve 1 adet 20,00 metre derinliğinde olmak üzere toplam 177,00 metre derinliğinde zemin sondajları açılmış, gerekli arazi ve laboratuvar deneyleri yapılmış ayrıca jeofizik çalışmaları kapsamında 2 adet rezistivite, 7 adet lokasyonda karşılıklı atışlı sismik kırılma jeofizik ölçümünden katmanlar içindeki Pdüz, Pters ve Sters dalgası hızları tayin edilmiş ve bu hızlara dayalı olarak kalınlık, derinlik, tabaka eğilimleri ile zeminin dinamik elastik parametreleri ve tabakalara ait öz direnç

değerleri hesaplanmıştır. Ayrıca yer etkin salınımı (zemin hakim periyodu) zemin büyütmesi, yer ivmesi değerlerinin korelasyonu için 3 adet lokasyonda mikrotremor (zemin doğal titreşimi) ölçümleri yapılmıştır. İvme kayıtlarının spektral analiz tekniği uygulanarak zemin büyütmesi ve zemin hakim periyodları elde edilmiştir.

Tüm yapılan saha çalışmaları sonucunda zeminin genel karakteristikleri, eğim ve planlamaya esas oluşturulacak yerleşime uygunluk durumu ortaya konulmuştur. İnceleme alanında yapılan arazi çalışmalarına ait koordinatlar Tablo-2.2'e verilmiştir.

5. Bursa ili 1/100.000 ve 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planları bulunmaktadır. Ayrıca inceleme alanı olan Kestel yerleşim alanının 1/5000 ve 1/1000 farklı tarihlerde yapılmış imar planları bulunmaktadır. İnceleme alanının, hazırlanan bu rapor doğrultusunda "revizyon" imar planları yapılacaktır.

İnceleme alanında çok katlı ve yoğun yapılaşma mevcuttur. İnceleme alanında genellikle konut amaçlı bitişik nizam yapılar ve apartman tarzı yapılarla, sosyal tesis, okul, cami türü yapılaşma mevcuttur.

6. inceleme alanının güney batısında bulunan (H22D09D2C paftasında) küçük bölümde, eğimin artış göstererek %10-30 Aralığında değiştiği tepelik alanlarda Permiyen Yaşlı kireçtaşları yer almaktadır. Koyu gri, siyah, ak, sarımsı renkli, orta-kalın, yer yer düzgün, çoğun belirsiz tabakalıdır. Sert, köseli kırıklı, makaslanmalı, eklemlidir. Kalsit damarları çokçadır. Kireçtaşında erime ve karstik olaylar gelişmiş olup tabakalanma kaybolmuştur. çatlak sistemleri gelişmiş, bu çatlaklar kil dolguludur. Güneyden kuzeye doğru gidildikçe Triyas yaşlı meta bazik meta volkanik birimler görülmektedir.

Bu küçük bölümün kuzey sınırındaki düzlükte in alüvyon birimleri olan killi kumlu çakıl, kumlu çakıllı blok birleşime sahip orta sikt-stki-cok silo yapıda sedimentler yer almaktadır.

İnceleme alanının güney sınırında Triyas yaşlı Metabazit-Metavolkanik birimleri ve bu birimlerin ayrışma zonları (şist alterasyonları) bulunmaktadır. Ayrıca yer yer kireçtaşı blokları bulunmaktadır. Bu birimlerden kuzeye doğru inceleme alanı kuzey sınırına kadar (Bursa-Ankara Karayolu'na kadar) Kuvaterner yaşlı alüvyon birimleri bulunmaktadır.

Bu alanlar eğim aralığı %0-10 arasında değişen düzlük alanlardır. Genelde merkeksel heterojen ye yer yer homojen bir dağılım sunan kil, silt, kum ye çakıl boyutunda bir veya birkaç malzemenin bir araya gelmesinden oluşan materyallerden meydana gelmektedir.

Etüt alanının doğusunda TOKİ Konutlarının olduğu tepe çevresinde, inceleme alanımız içine giren küçük alanlarda ise Permiyen Yaşlı Kireçtaşı bulunmaktadır

7. çalışma alanında gerçekleştirilen Jeofizik çalışmalarda;

İnceleme alanının büyük bölümünü oluşturan alüvyon 'el düz olan alanda yapılan jeofizik çalışmaların değerlendirilmesi sonucunda 1.tabaka derinliği 4,4m. ile 9,9 m. arasında değişmektedir. 2.tabaka ise 4,4-9,9 tn. den daha derinler için alınmıştır.

a) Sismik hız oranları arazimizde sırası ile 2,1-5,1 olarak hesaplanmıştır. Buna göre 1. tabakada zemin az sıkı, 2. tabakada sıkı olmayan özelliktedir.

b) Poisson oranı çalışma alanımızda 1. tabaka için 0.36-0,42, 2. tabaka için 0,44-0,48 olarak hesaplanmıştır. Buna göre zemin profili 1. tabakada gözenekli ye gözenekli-suya doygun (nemli),

2. tabakada gözenekli-suya doygun(nemli) birimlerden oluşmaktadır.

c) Arazimizde yoğunluklar 1. tabaka için 1.37— 1.59, 2. tabaka için 1,71-2,01 olarak hesaplanmıştır.

d) inceleme sahasında, Kayma modülünün derinliğe bağlı değişimi 1. tabaka için 310-1017 kg/cm², 2.tabaka için 1195-2803 kg/cm² olarak bulunmuştur. Bu değerlere göre 1. tabaka gevsek-orta sağlam yapıda, 2. tabaka orta sağlam bir yapıdadır.

e) inceleme sahasında, Elastisite (Young) Modülünün derinliğe bağlı değişimi 1. tabaka için 876-2765 kg/cm², 2. tabaka için 3532-8267 kg/cm² olarak bulunmuştur. Bu değerlere göre 1. tabaka gevsek-orta sağlam yapıda, 2. tabaka orta sağlam bin yapıdadır.

f) çalışma alanında hesaplanan Vs30 Kayma dalgası hızı 218-348 m/sn olarak hesaplanmıştır.

g) Parselde hesaplanan ortalama zemin hakim titreşim periyodu 0.56 sn-0.85 sn olarak hesaplanmıştır.

h) Zemin büyütmesi 2,0-2,7 olarak hesaplanmıştır.

İnceleme alanının küçük bölümünü oluşturan güneydeki kireçtaşı- meta volkanik olan alanlarda yapılan jeofizik çalışmaların değerlendirilmesi sonucunda 1. tabaka derinliği 8,8 metre, 2.tabaka ise 8,8 m.den daha derinler için almıştır

a) Sismik hız oranları arazimizde sırası ile 1,9-2,6 olarak hesaplanmıştır. Buna göre 1. tabakada zemin siki, 2. tabakada az siki özelliktedir.

b) Poisson oram çalışma alanımızda 1. tabaka için 0.32, 2. tabaka için 0,42 olarak hesaplanmıştır. Buna göre zemin profili 1. tabakada gözenekli, 2.tabakada gözenekli-suya doymun (nemli) birimlerden oluşmaktadır.

c) Arazimizde yoğunluklar 1. tabaka için 1.7, 2.tabaka için 2,06 olarak hesaplanmıştır.

d) inceleme sahasında, Kayma modülünün derinliğe bağlı değişimi 1. tabaka için 3761 kg/cm², 2.' tabaka için 11273 kg/cm² olarak bulunmuştur. Bu değerlere göre 1. tabaka sağlam yapıda, 2. tabaka çok sağlam bir yapıdadır.

e) İnceleme sahasında, Elastisite (Young) Modülünün derinliğe bağlı değişimi 1. tabaka için 9915 kg/cm², 2. tabaka için 31912 kg/cm² olarak bulunmuştur. Bu değerlere göre 1. tabaka orta sağlam yapıda, 2. tabaka çok sağlam bir yapıdadır.

f) çalışma alanında hesaplanan Vs30 Kayma dalgası hızı 633 m/sn olarak hesaplanmıştır.

g) Parselde hesaplanan ortalama zemin hakim titreşim periyodu 0.29-0,41 sn olarak hesaplanmıştır.

h) Zemin büyütmesi 1,4-1,65 olarak hesaplanmıştır.

8. Yapılan arazi incelemeleri, sondaj, labarotuvur deneyleri ye jeolojik duruma bağlı olarak inceleme alanının yerleşime uygunluğu 2 kategoride değerlendirilmiştir.

1-Önlemler Alan 1(OA-1.): Deprem Tehlikesi Açısından (Sıvılaşma Tehlikesi Açısından) Önlemler Alan

2-Önlemler Alan 2 (OA-2.): Kilitli Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından Önlemler Alan olarak değerlendirilmiştir.

1-Önlemler Alan 1 (O.A-1): Deprem Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar



Bu alan hafif eğimli, düz sayılabilecek (%0-10 eğim aralığında) bir topografyaya sahiptir. İnceleme alanında zemin profili çakıl, kil, kum, boyutunda malzemelerin değişik oranlarda yer aldığı zayıf zemin niteliğindeki alüvyon birimlerden oluşmaktadır. Şişme açısından düşük-orta şişme özelliğindedir. Bu birimler zeminde yanal ve düşey yönde farklılık gösterebilen heterojen bir dağıtım özelliği göstermektedir.

İnceleme alanında yeraltı su seviyesi bazı kuyularda rastlanamamakla birlikte 4,5-12 metre arasında olması da dikkate alınarak sıvılaşma problemleri ile karşılaşılacağından dolayı "Önlemler Alan 1" Deprem Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

✓ Parsel bazında zemin ve temel etüt raporları düzenlenmeli ve bu raporlarda sıvılaşma analizleri, taşıma gücü hesapları yapılmalıdır. Bu çalışmalar doğrultusunda gerekli olması durumunda zemin İslah önlemleri (minikazık, forekazık, jetgrout vb.) alındıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.

✓ Bu alanlarda yer yer gözlenen killerin şişme derecesi düşük-orta olarak bulunmuştur. Zemin etüt aşamasında yer altı suyunun gözlenmesi, yüzey sulanma bağlı olarak killerde meydana gelmesi muhtemel şişme — büzülme sonucunda oluşabilecek mühendislik problemlerine karşı önlemler alınmalıdır.

✓ Tüm birimler yanal ve düşey yönde heterojen bir yapı gösterebileceğinden yapı temellerinin aynı karakterdeki jeolojik seviye içinde kalması sağlanmalı; yapı-zemin etkileşimine uygun olarak tasarım geliştirilerek farklı oturma vb. riskleri yok edecek, yapıdaki olası oturmaları uniform olacak şekilde düzenleyecek temel sistemi belirlenmelidir.

✓ Söz konusu alanda yapılacak tam bina bazı zemin etüt rapor içeriğinde etki derinliği boyunca zeminin oturma, şişme, taşıma gücü, büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenmeli, bunların yanı sıra temel derinliği ve temel tipi belirlenmelidir.

✓ İnceleme alanı yerel zemin sınıflamasında Zemin Sınıfı: Z3-Z4, Zemin Grubu: C-D, Spektrum Karakteristik Periyotları $TA=0.15$, $TB=0.60$ ve $TA=0.20$, $TB=0.90$ olarak değerlendirilmiştir. Ancak verilen bu değerler parsel bazında yapılacak olan etütler de detaylı şekilde incelenmelidir.

2- Önlemler Alanlar 2 (O.A-2): Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından Önlemler Alanlar

Bu alan Kireçtaşı, metakırıntılı birimler ile bu birimlerin ayrışma zonundan oluşmaktadır. İnceleme alanının tomografik eğim yer yer %30'dan büyük genel olarak %10-%35 arasında olduğu, yapılan hafriyatlarda oluşabilecek dik şevlerde stabilite problemi ile karşılaşılacağından ve I. Derece Deprem Bölgesinde yer aldığı için "Önlemler Alan 2 (OA-2)" olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

✓ Alanda derin kazılardan kaçınılmalıdır.

✓ Bu alanlarda yapılacak derin kazılarda oluşacak yarmalar, uygun projelendirilmiş iksa önlemleri ile korunmalı, yüzey ve atık sulan drenaj yöntemiyle yüzeyden uzaklaştırılmalıdır.

✓ Sahada yapılması planlanacak her türlü hafriyat, yol ve kazı durumuna göre oluşacak şevler için bina yükleri deprem yükleri dahil stabilite analizleri yapılmalıdır ve

sonuçlarına göre istinat yapısı, ankraj projeleri, zemin islahi, vb. önlemlerle seveler desteklenmelidir.

✓ Yapılaşmalardan Önce hazırlanacak olan parsel/bina bazındaki zemin etüt çalışmalarında, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şeve etkisi ile şev kenarına olan mesafesinin etkileri, ilave yükün şev. stabilizesini bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesinin belirlenmesi, Sevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, jeoteknik problemin niteliğine göre gerekli Önlemlerden bir veya bir kaçının alınması gerekir.

✓ Bu alanlarda gözlenen altere olmuş şistlerin derecesi yerler düşük-orta olarak bulunmuştur. Bu alanlarda zemin etütlerinde altere şist birimlerin şişme durumu incelenmelidir.

✓ Temellerin aynı birimler üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Yapı temelleri üstteki ayrılmış zon hasredilerek alttaki sağlam zemine oturtulmalıdır. Ayrıca yapılaşma öncesi alanda dolgu bulunması durumunda dolgu malzeme harf edilmelidir.

✓ Bu alanda alınacak tüm önlemler uzman mühendislerin görüşü doğrultusunda ve Belediyesinin kontrolünde yapılması gerekmektedir.

✓ İnceleme alanı yerel zemin sınıflamasında Zemin. Sınıfı: Z2-Z3, Zemin Grubu: B-C, Spektrum Karakteristik Periyotları TA=0.15, TB=0.40 ye TA=0.15, TB=0.60 olarak değerlendirilmiştir. Ancak verilen bu değerler parsel bazında yapılacak olan etütler de detaylı şekilde incelenmelidir.

9. Açılan sondaj kuyularının bazılarında yeraltı su varlığına rastlanılmamakla birlikte, bazı kuyularda yeraltı suyunun 4,50-12,00 metreler arasında olduğu tespit edilmiştir. Mevsimsel koşullara ve yağış rejimine bağlı olarak bölgede yer altı ve yerüstü sularına bağlı olumsuzluklara meydana gelmemesi açısından yapılaşma sırasında temel ye yüzey drenajlara yapılarak temel altma su sızması önlenmelidir. Parsel bazında yapılacak olan zemin ye temel etüdü raporlarında dikkate

10. Alanda inceleme tarihinde aktif ve potansiyel nitelikte heyelan, akma, kaya düşmesi, su baskını, çığ ye taşkın gibi kitle hareketleri gözlenmemiştir. Çalışma sahası içinde 7269 sap!' afet Yasası ile yerleşim amaçlı yapılmış etütlerde yapılaşmayı kısıtlayıcı bir karar bulunmamaktadır.

11. Bayındırlık ye Iskan Bakanlığı tarafından hazırlanmış ye Bakanlar Kurulunun 18.04.1996 tarih ye 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe girmiş olan Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre inceleme alanı 1. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır.

12. İnceleme alanının taşıdığı jeolojik ye morfolojik özellikleri ile bölgenin 1.Derece Deprem Kuşağı'nda bulunması da göz önüne alındığında; "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" (Resmi gazete 14/07/2007 tarih 26582 sap), "Deprem Bölgelerinde Yapılacak olan Binalar Hakkındaki Yönetmelik" (Resmi gazete 06/03/2007 tarih 26454 sap) şartlarına uyulmalıdır.

13. Hazırlanan bu rapor 1/1000 ölçekli imar Planı revizyonuna esas jeolojik-jeoteknik etüt raporudur.

14. Hazırlanan bu rapor imar planına revizyonuna esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu olup parsel bazında zemin ye temel etüt raporu olarak kullanılamaz.

Yapılaşma öncesi ilgili yönetmelik ye genelge hükümleri ile bu rapordaki uyarılar dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü istenmelidir.



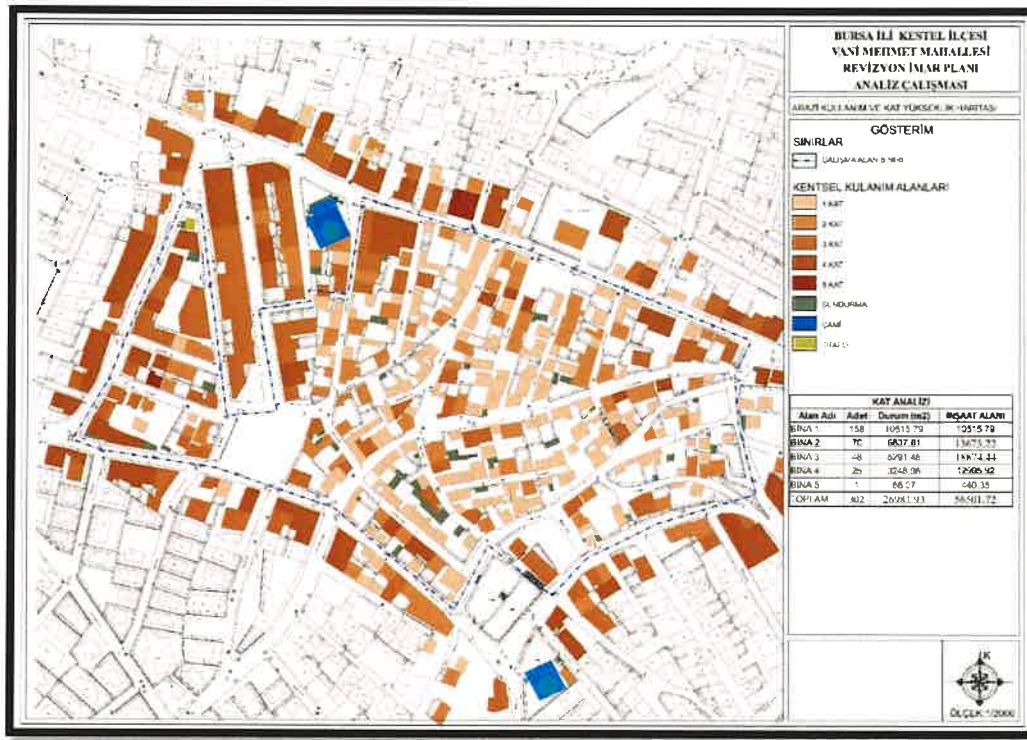
15. Yapılan bu çalışma; Bursa İli, Kestel ilçesi, H22D05C4A, H22D05C4D, H22D05D3A, H22D05D3B, H22D05D3C, H22D05D3D, H22D05D4B, H22D05D4C, H22D05D4D, H22D09B2C, H22D10A1A, H22D10A1B, H22D10A1D, H22D10A2A, H22D10A2B, H22D10A2C, H22D10B1A (17 adet 1/1000'lik pafta) Paftalarda 1/1000 ölçekli imar Plan revizyonuna esas jeolojik-jeoteknik etüd raporunun hazırlanması işi DAHA Müh. Müş. İnş. Taah. Tic.- Ali Osman KARAHAN tarafından Kestel Belediyesi'nin talebi üzerine gerçekleştirilmiştir..." denmektedir.

2.3. ARAZİ KULLANIMI

Planlama değişikliğine konu 257, 258, 259, 254, 253, 252, 251, 250, 255, 249, 248, 247, 246, 316, 256, 318, 245, 244, 243 adaların Kestel ilçe merkezinde içerisinde açık pazar alanı, park alanı yer almaktadır. Şht. Komiser Nizamettin Yavlak ve Namık Kemal caddeleri üzerinde bulunan yapıların zemin katları ticaret alanları olarak kullanılmaktadır.

Alanda 1 katlı 158 adet yapı, 2 katlı 70 adet yapı, 3 katlı 48 adet yapı, 4 katlı 25 adet yapı ve 5 katlı 1 adet olmak üzere toplam 302 adet yapı konut, Konut +Ticaret ve ticaret amaçlı kullanılmaktadır.

Harita-2; Arazi Kullanım ve Kat Yükseklik Haritası



2.4. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı içerisinde taşınmazlar, Kestel belediyesine, Hazine'ye ve şahıslara aittir.

2.5. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.5.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

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

Aynı Planda Kentsel Yerleşme Alanı 3.10. başlığında "İmar planı kararı ile kentsel kullanımlara ayrılan alanlardır." olarak tanımlanmıştır.

Şekil-2 Meri 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

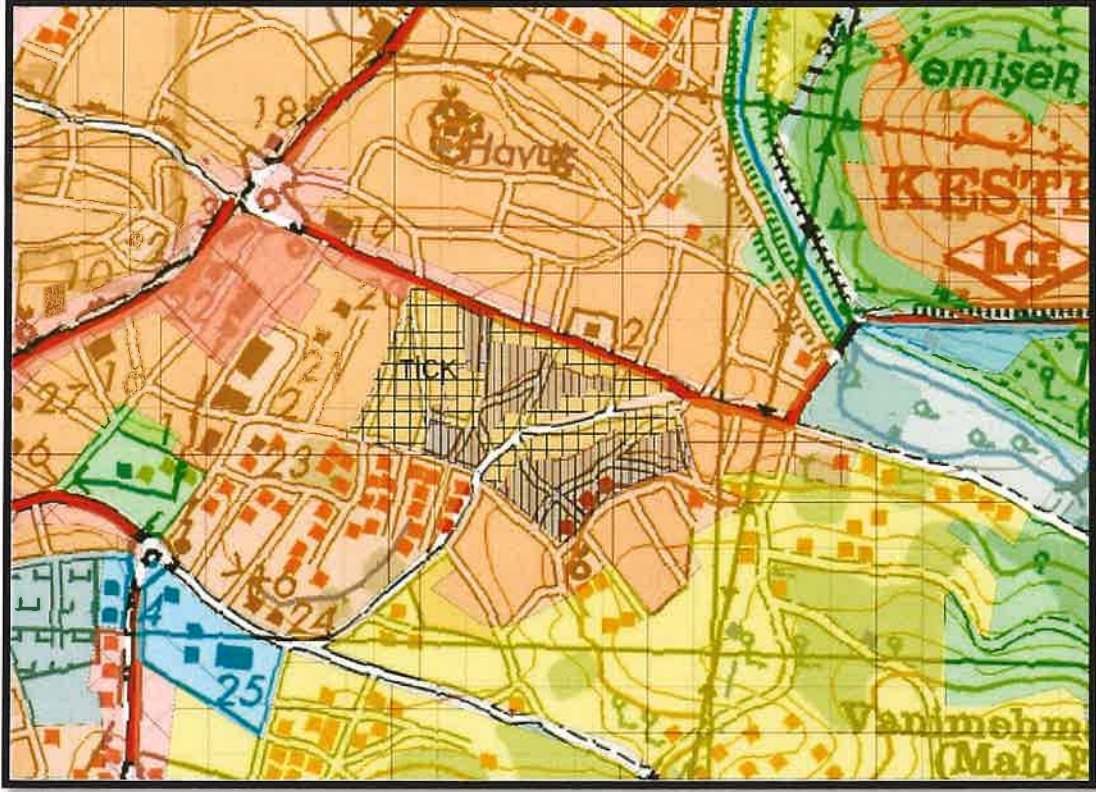


2.7.2 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bahse konu taşınmazlar Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 07.12.2020 tarihli ve 1765 sayılı kararı ile onaylı 1/25.000 ölçekli nazım imar planında "Meskun Konut Alanı", ve "Ticaret+Konut (TİCK) Alanı" olarak planlıdır. (Bkz. Şekil 3)

✓

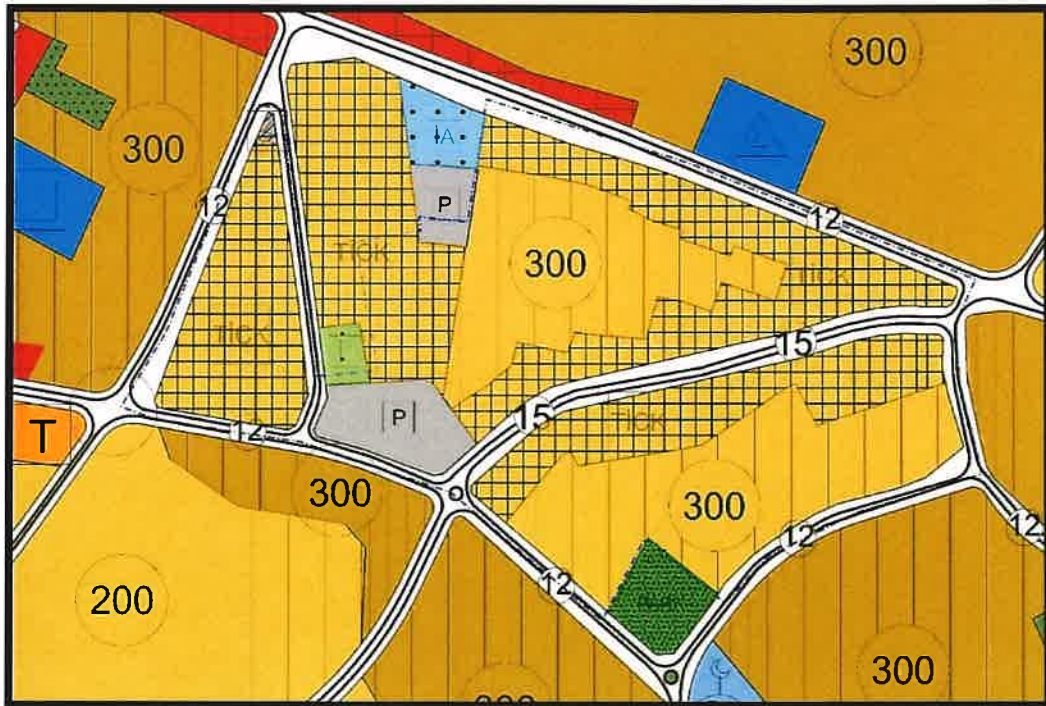
Şekil-3 Meri 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı.



2.7.3 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlamaya konu alan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 07.12.2020 tarihli ve 1765 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planında "Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı", "Otopark Alanı", "Ticaret-Konut Alanı", "Trafo Alanı" ve "Yol" olarak planlıdır" olarak planlıdır. (Bkz. Şekil 4)

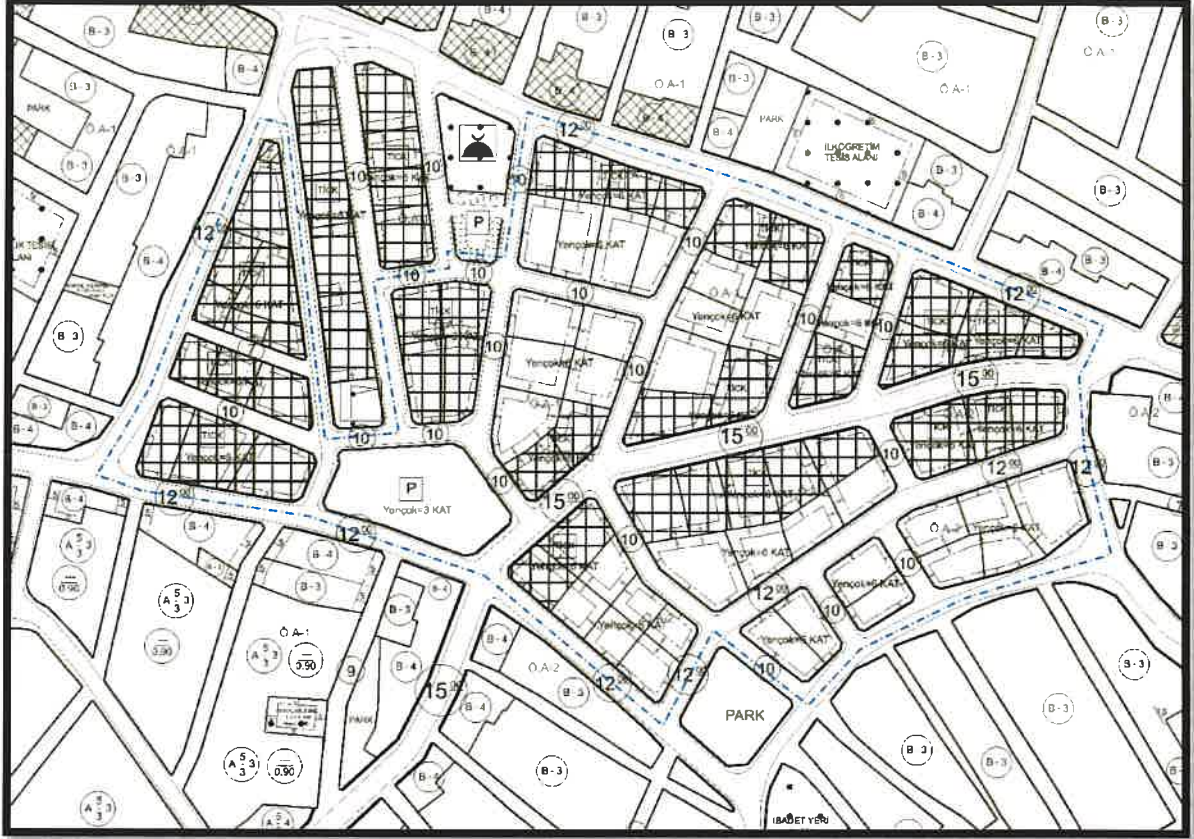
Şekil-4 Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



2.7.4 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.11.2020 tarihli ve 1753 sayılı kararı onaylı 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planındaki "Konut Alanı", "Otopark Alanı", "Ticaret-Konut Alanı", "Trafo Alanı" ve "Yol" olarak planlıdır. Taşınmazların yapılaşma düzeni blok nizam 6 kattır.

Şekil-5 Mevcut 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı



3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1 PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Vani Mehmet Mahallesi, 257, 258, 259, 254, 253, 252, 251, 250, 255, 249, 248, 247, 246, 316, 256, 318, 245, 244, 243 Adalara İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planına (UİP-16776850) ilan süresi içerisinde yapılan ve Kestel Belediyesi İmar Komisyonunca değerlendirilmesi ile Kestel Belediye meclisince karara bağlanması neticesinde uygun görülen itirazların mevzuat çerçevesinde imar planlarına işlenmesi gerekmesinden dolayı plan değişikliği hazırlanmıştır.

3.2. PLAN KARARLARI

Revizyon uygulama imar planına askı süresinde gelen itirazlar, Kestel Belediyesi İmar Komisyonunca değerlendirilmiş, aşağıda belirtilen gerekçelerle karara bağlanmış ve bu kararlar Kestel Belediye Meclisince aynen kabul edilmiştir.

İtiraz-1 252 ada 8,9 parsellerde “Çavuşoğlu Sokaktan gelen yol istikametlerinin sağlanması gerektiğinden ve söz konusu parseller kamulaştırılincaya kadar mevcut haliyle kullanılabileceğinden itiraz uygun görülmemiştir.” İfadesi gereğince plan değişikliği teklifinde itiraza ilişkin herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.

İtiraz-2 251 ada 9 parselde “İmar uygulamasının (parselasyon) imar adası bütününde yapılacak olması sebebiyle itiraz uygun görülmemiştir. “İfadesi gereğince plan değişikliği teklifinde itiraza ilişkin herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.

İtiraz-3 255 adada “Vani Sokak ile Beşevler Caddesinin kesiştiği bölgenin ulaşım imkanlarının iyi olması, alanın bütüncül olması, projelendirilebilecek ölçülere sahip olması, bölgenin Riskli Alan statüsünün kaldırılmış olması, Revizyon İmar Planına göre yapılaşmanın gerçekleşeceği parsellerde otopark ihtiyacının parsel içerisinde çözüleceğinden ve otopark alanının bölgede daha önce ruhsat almış ve parselinde otopark çözümü gerçekleştirilmiş alanlara da hizmet vereceğinden, cadde/sokak semt pazarlarının kaldırılmasının zorunluluk arz ettiğinden dolayı itiraz uygun görülmemiştir.” İfadesi gereğince plan değişikliği teklifinde itiraza ilişkin herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.

İtiraz-4 257 ada 4, parselde “Parsellerde yapılacak uygulamalar(imar/İNŞAAT), parsellerdeki yapıların kullanım ömürleri sona ermesine müteakip yapılabileceğinden ve parsel ölçülerinin yürürlükteki imar yönetmeliğinde belirtilen asgari ölçülerin altında olması sebebiyle tevhit koşulunun yürürlükten kalkan imar planlarında da bulunması sebebiyle itiraz uygun görülmemiştir.” İfadesi gereğince plan değişikliği teklifinde itiraza ilişkin herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.

İtiraz-5 258 ada 2 parselde “Parsellerde yapılacak uygulamalar(imar/İNŞAAT), parsellerdeki yapıların kullanım ömürleri sona ermesine müteakip yapılabileceğinden ve parsel ölçülerinin yürürlükteki imar yönetmeliğinde belirtilen asgari ölçülerin altında olması sebebiyle tevhit koşulunun yürürlükten kalkan imar planlarında da bulunması sebebiyle itiraz uygun görülmemiştir.” İfadesi gereğince plan değişikliği teklifinde itiraza ilişkin herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.

İtiraz-6 257 ada 2 parselde “Parsellerde yapılacak uygulamalar(imar/İNŞAAT), parsellerdeki yapıların kullanım , ömürleri sona ermesine müteakip yapılabileceğinden ve parsel ölçülerinin yürürlükteki imar yönetmeliğinde belirtilen asgari ölçülerin altında olması sebebiyle tevhit koşulunun yürürlükten kalkan imar planlarında da bulunması sebebiyle itiraz uygun görülmemiştir.” İfadesi gereğince plan değişikliği teklifinde itiraza ilişkin herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.

İtiraz-7 257 ada 16 parselde “Parsellerde yapılacak uygulamalar(imar/İNŞAAT), parsellerdeki yapıların kullanım ömürleri sona ermesine müteakip yapılabileceğinden ve parsel ölçülerinin yürürlükteki imar yönetmeliğinde belirtilen asgari ölçülerin altında olması sebebiyle tevhit koşulunun yürürlükten kalkan imar planlarında da bulunması sebebiyle itiraz uygun görülmemiştir.” İfadesi gereğince plan değişikliği teklifinde itiraza ilişkin herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.

İtiraz-8 257 ada 3 parselde “Parsellerde yapılacak uygulamalar(imar/İNŞAAT), parsellerdeki yapıların kullanım ömürleri sona ermesine müteakip yapılabileceğinden ve parsel ölçülerinin yürürlükteki imar yönetmeliğinde belirtilen

asgari ölçülerin altında olması sebebiyle tevhit koşulunun yürürlükten kalkan imar planlarında da bulunması sebebiyle itiraz uygun görülmemiştir.” İfadesi gereğince plan değişikliği teklifinde itiraza ilişkin herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.

İtiraz-9 256 ada 4 parselde “Bloklar arasındaki 5 metre mesafenin kaldırılması ve kademe hattının parsel hattı ile örtüştürülmesi şekliyle uygun görülmüştür” İfadesi gereğince, 256 ada 6, 7 parsellerin yapı yaklaşma mesafeleri kaldırılarak yapıların taban oturum alanları, 256 ada 4 ve 6 parsellerde birlikte işlem görecektir şekilde düzenlenmiştir.

İtiraz-10 259 ada 3 ve 4 parsellerde “2 ve 3 parsel arasında kademe hattı planlanması şekliyle uygun görülmüştür.” İfadesi gereğince, 259 ada 2 parseldeki yapının yapım tarihi yeni olduğundan 2 ve 3 parsel orta çizgisi referans alınarak, ada ayırımı çizgisi eklenmiştir.

İtiraz-11 “Muhtelif adalarda kademe hattının parsel hatları ile örtüştürülmesi, kademe hattı planlanması ve Yay Sokağın tamamen kapatılması uygun görülmüştür.” İfadesi gereğince plan değişiklik teklifinde,

- a- 318 ada 1 parselde bulunan yapım tarihi yeni olan binaya istinaden, parsel hattına göre ada ayırımı çizgisi eklenmiş,
- b- 316 ada 11, 52, 53, 64 ve 65 parseller 10 metre genişliğindeki taşıt yolu (yay sokak) kapatılarak edilerek konut alanı olarak düzenlenmiştir.

Ayrıca yapılan itirazlara ek olarak;

9. itirazda bahsi geçen yapılaşma koşullarına 316 ada 35 ve 36 parseller de sahip olduğundan, bu parsellerde de parsellerin yapı yaklaşma mesafeleri kaldırılarak yapıların taban oturum alanları, 316 ada 35 ve 36 parsellerde birlikte işlem görecektir şekilde konut alanı olarak düzenlenmiştir.

316 ada 43, 44, 45 ve 67 parselleri kesen ada ayırımı çizgisi kaldırılmıştır.

318 ada 31 ve 32 parseller arasındaki ada ayırımı çizgisi, daha verimli yapılaşma koşulları elde edilebilmesi amacıyla düzenlenmiştir.

252 ada 11 ve 12 parseller arasında kalan ada ayırımı çizgisi, parsel sınırları esas alınacak şekilde düzenlenmiş, yapı yaklaşma mesafeleri bu düzenlemeye göre güncellenmiştir.

252 ada 16 parsel, parselasyon sürecine dahil edilmeden yeterli yapılaşma alanına sahip olduğundan, 15, 16 parsellerin ada ayırımı sınırı eklenerek plan değişikliğine işlenmiştir.

257 ada 4, 5 ve 6, 7 parseller arasındaki ada ayırımı çizgisini, sağlıklı parselasyon yapılması için 257 ada 4, 5 ve 6, 7 parsellerin kesişim çizgisine göre ada ayırımı çizgisi düzenlenmiştir.

248 ada 22 ve 23 parseller, parselasyon sürecinde yeterli yapılaşma alanına sahip olduğundan, bu parsellerin sınırlarının kesişimine ada ayırımı sınırı eklenmiştir.

247 ada 3 ve 4 parseller tekil olarak parselasyon sınırına dahil edilmemek üzere parsel sınırında ada ayırım çizgisi düzenlenmiştir.

246 ada 3, 4, 10 ve 11 parseller parselasyon sürecinde yeterli yapılaşma alanına sahip olabildiğinden, ada ayırım çizgisi 246 ada 3 ve 4 parsellerin sınırına oturtturularak plan değişikliğine işlenmiştir.

243 ada 2, 4 ve 5 parseller parselasyon sürecinde yeterli yapılaşma alanına sahip olabildiğinden parsel sınırlarına göre ada ayırım çizgisi düzenlenmiştir.

Yukardaki yapılan İtirazlar değerlendirildikten sonra Tablo-4'te görüldüğü üzere alanda yapılan yapı düzeni ve kat adeti değişikliği sonrasında toplam ticaret alanı emsali 15976,54m², toplam konut emsali 111655,36m² olarak düzenlenmiştir.

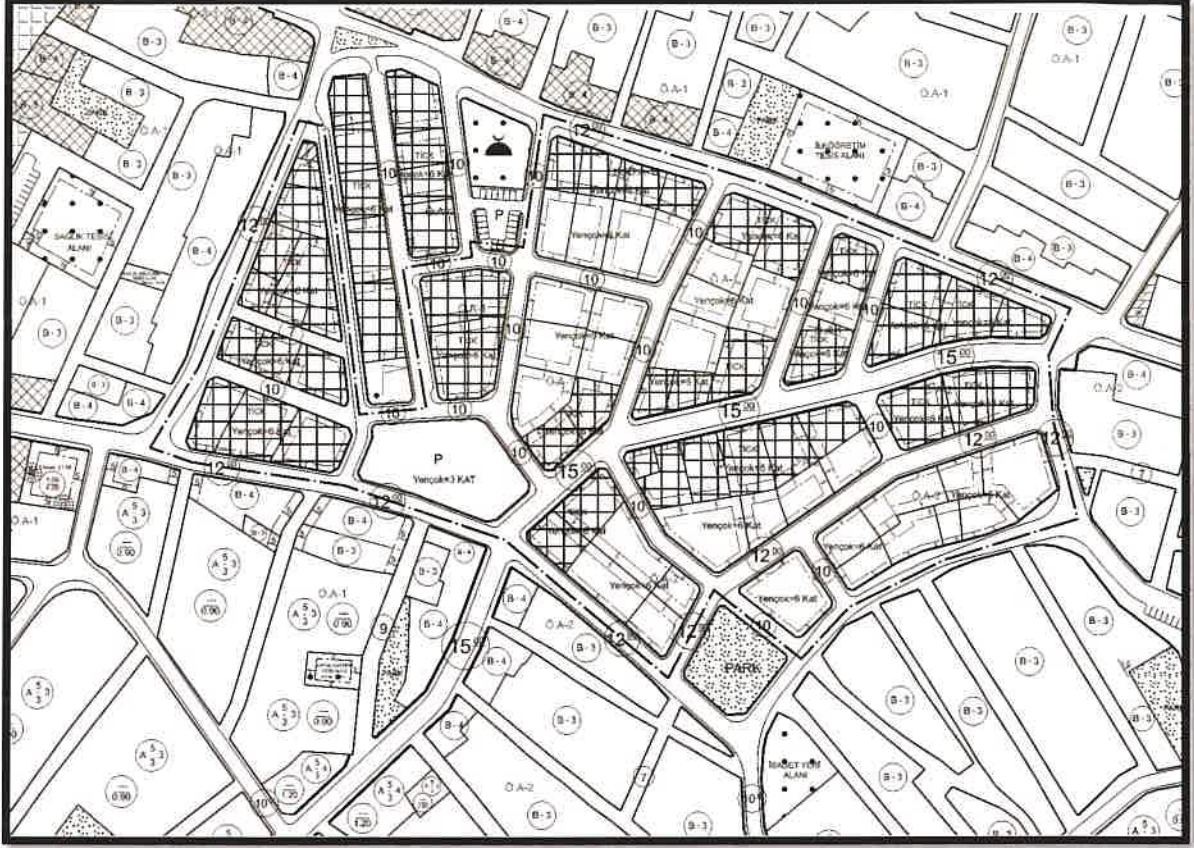
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.11.2020 tarihli ve 1753 sayılı kararı onaylı 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planındaki sosyal donatı alanı ihtiyacını karşılandığı ve söz konusu yapılan itirazlar sonrası konut alanında 376,74 m² artış gerçekleşmiştir. İtiraz edilen plan bütününde toplam konut emsali 21234.14 m² eksilti olarak planlama yapıldığından itiraz sonrası oluşan artış için sosyal donatı alanı planlanmasına ihtiyaç duyulmamıştır.

Tablo-4 Öneri İmar Planına Göre Yapılaşan Bölgenin Emsal Değeri

YAPI DÜZENİ	BLOK OTURUM ALANI	TİCARET EMSAL***	KONUT EMSALİ****
BLOK NİZAM 6 KAT KONUT	11658,22	0	53807,17
BLOK NİZAM 6 KAT TİCARET+KONUT	15040,53	11569,63	57848,19
BLOK NİZAM YAPI YAKLAŞMA ALANINDAKİ TİCARET ALANLARI	5728,98	4406,91	0
TOPLAM	32427,73	15976,54	111655,36

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

Şekil-7 Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Teklifi



Meri plan ve öneri plan değişikliklerindeki alanların dağılımı aşağıdaki gibidir.

Tablo-4 Karşılaştırmalı Arazi Kullanım Tablosu

Alan Adı	Meri (İTİRAZ ÖNCESİ) (m2)	Öneri (m2)
KONUT ALANI	19794.79	20171.53
KONUT TİCARET ALANI	25698.19	25690.95
OTOPARK ALANI	3021.94	3021.94
TEKNİK ALTYAPI ALANI	83.7	83.7
YOL	25241.59	24872.09
TOPLAM	73840.21	73840.21