



KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, KAZANCI (ŞÜKRANİYE) MAHALLESİ,
104 ADA, 10 NOLU PARSELDE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ASKI İTİRAZINA AİT;
ŞÜKRANİYE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PIN: ÜİP-

Sayim TEMEL
A Grubu
Şehir ve Bölge Plancısı
Etiler Sicil No: 1259
Dip.No: 17823 T.C.

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 LİMİTED ŞİRKETİ
" A Grubu Şehir Planlama "

Safir DEMİRLİ
Meclis Katibi

Yasin Burkey GEZER
Meclis Katibi

Kestel Belediye Meclisi'nin
02/03/2021 Tarih ve 349 Sayılı
Kararı ile uygun bulunmuştur.

Önder TANIR
Kestel Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
17/06/2021 Tarih ve 896 Sayılı
Kararı ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

İçindekiler

1.1.1	Şekiller Listesi.....	3
1.1.2	Haritalar Listesi.....	3
1.1.3	Tablolar Listesi	3
1.1.4	Fotoğraf Listesi	3
1.	AMAÇ VE KAPSAM	4
2.	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	4
2.1.	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ KONUMU	6
2.2.	DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI	6
2.3.	TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI	8
2.4.	JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI	9
2.4.1.	Depremsellik.....	9
2.4.2.	Jeolojik Yapı	9
2.4.3.	Morfolojik Yapı.....	12
2.5.	ARAZİ KULLANIMI	12
2.6.	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	13
2.7.	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	13
2.7.1.	1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı	13
2.7.2.	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	14
2.7.3.	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	14
3.	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	15
3.1.	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	15
3.2.	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI	15

1.1.1 Şekiller Listesi

Şekil 1: Plan Değişikliği Alanının Kent Merkezine Göre Konumu.....	5
Şekil 2: Plan Değişikliğine Konu Alanın Konumu ve Yakın Çevresi.....	5
Şekil 3: Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü	6
Şekil 4: Plan Değişikliğine Konu Alanın Teknik Altyapı ve Donatı Durumu.....	8
Şekil 5: Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	14
Şekil 6: Kestel Belediye Meclisi'nin 03.03.2020 Tarih ve 47 Sayılı Kararı ile Uygun Bulunarak, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.07.2020 Tarih ve 1000 Sayılı Kararı ile Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	14
Şekil 7: 1/1000 Ölçekli Plan Değişikliği Önerisi	16

1.1.2 Haritalar Listesi

Harita 1: Bursa İli İdari Bölünüşü (İlçe Sınırlarına Göre)	4
Harita 2: Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına (1996) Göre Bursa İli, Deprem Bölgeleri Haritası	9
Harita 3: Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası	9

1.1.3 Tablolar Listesi

Tablo 1: Bursa İli 2020 İlçe Nüfusları.....	7
Tablo 2: Kestel İlçesine Ait Mahalle Nüfusları (2020).....	8
Tablo 3: Arazi Kullanım Karşılaştırma Tablosu	16

1.1.4 Fotoğraf Listesi

Fotoğraf 1: Söz Konusu Alana İlişkin Görüntü-1	13
Fotoğraf 2: Söz Konusu Alana İlişkin Görüntü-2	13
Fotoğraf 3: Söz Konusu Alana İlişkin Görüntü-3	13

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Kestel Belediye Meclisi'nin 03.03.2020 Tarih ve 47 Sayılı Kararı ile uygun bulunarak, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.07.2020 Tarih ve 1000 Sayılı Kararı ile onaylanan Kazancı (Şükraniye) Mahallesi, 104, 113 Ada, 10-11-12-27, 9-14-18-31 Nolu Parseller ve 104 Adanın Doğusunda Kalan Alana Ait; Şükraniye Uygulama İmar Planı Değişikliğine yapılan askı itirazını kapsamaktadır.

Kestel Belediye Meclisi'nin 03.03.2020 Tarih ve 47 Sayılı Kararı ile uygun bulunarak, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.07.2020 Tarih ve 1000 Sayılı Kararı ile onaylanan Kazancı (Şükraniye) Mahallesi, 104, 113 Ada, 10-11-12-27, 9-14-18-31 Nolu Parseller ve 104 Adanın Doğusunda Kalan Alana Ait Şükraniye Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Kestel Belediyesi mülkiyetinde olan 104 Ada 10 Nolu Parselin güneyindeki alandan, parselde yer alan Sosyal Tesise giriş sağlandığından, Sosyal Tesis Alanına dahil edilmesine yönelik itirazda bulunularak, itiraz uygun bulunarak, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması talep edilmiştir.

Söz talep üzerine 1/1000 Ölçekli Şükraniye Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

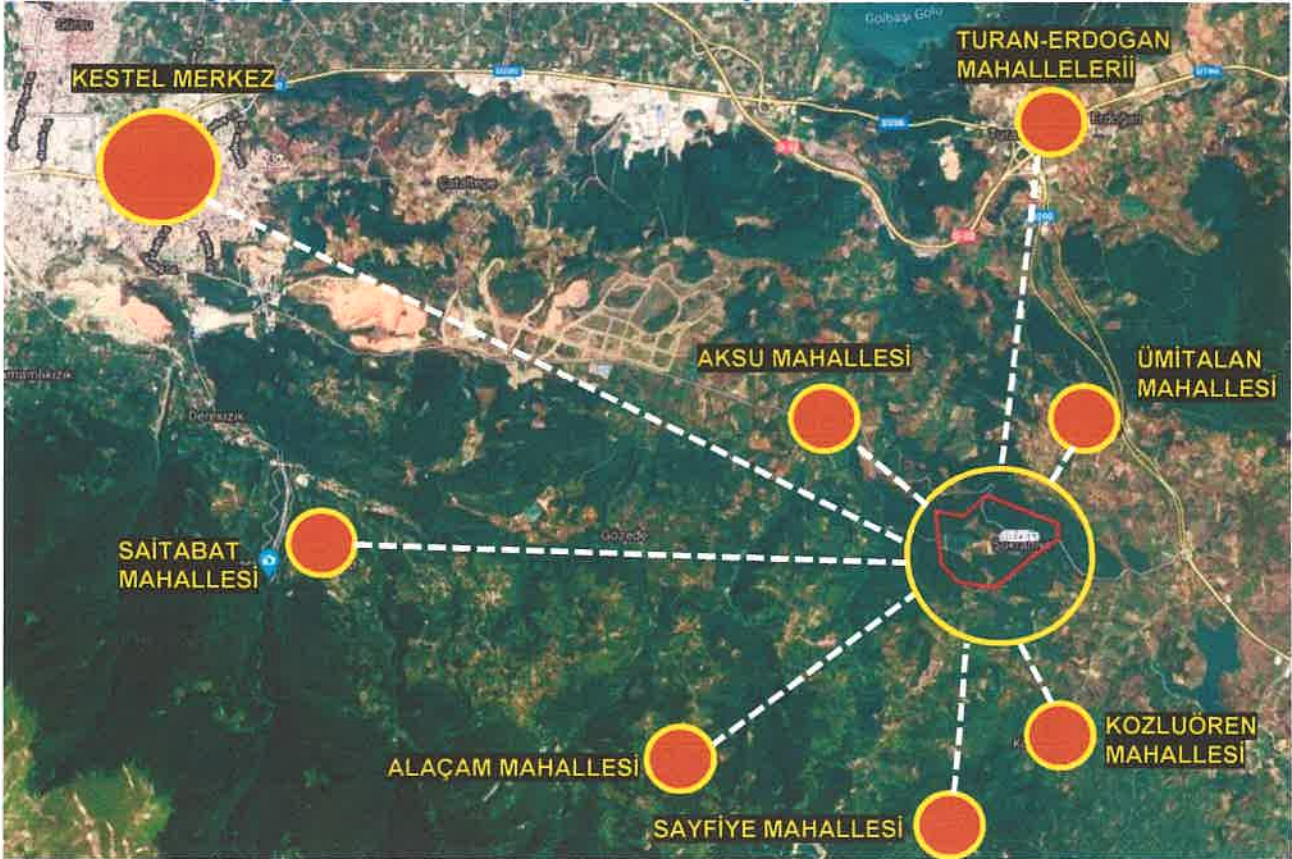


Şekil 1: Plan Değişikliği Alanının Kent Merkezine Göre Konumu



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

Şekil 2: Plan Değişikliğine Konu Alanın Konumu ve Yakın Çevresi



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

2.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ KONUMU

Bursa İli, Kestel İlçesi, Kazancı (Şükranıye) Mahallesi, 104 Ada 10 Nolu Parsel; kuzey yönde Eski Bursa-İnegöl Yoluna cepheli olup, İnegöl'e gidiş istikametinde, doğu yönünde Sayfiye Mahallesi'ne giden yola cephelidir.

Şekil 3: Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü



2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Türkiye'de özellikle 1980 sonrası kamu politikalarının değişimiyle etkileri hissedilmeye başlanan küreselleşme süreci dünya üzerinde geniş bir coğrafyada sosyo-ekonomik yapıyı bütünüyle yeniden şekillendirmiştir. Üretim ilişkilerinin değişimi ve teknolojik gelişmelerin de etkisiyle bölgelerin öne çıktığı ve küresel ekonomiye eklendiği bir dönem yaşanmaktadır. Bu süreçte Bursa'nın Türkiye içindeki yeri kadar Bursa'da öne çıkan sektörlerin uluslararası pazarlardaki konumu da önemli olmaktadır.

Bursa, gerek antik çağda, gerekse Osmanlı zamanında her zaman dış dünya ile ilişkilerin yoğun olarak yer aldığı ve ekonomik yapının diğer dünya bölgelerindeki değişimlerden yoğun olarak etkilendiği bir yer olmuştur. Cumhuriyet döneminde de 1960'lı yıllardan itibaren yoğun bir şekilde sanayileşmeye başlayan Bursa, 1980 yılı ile beraber dış ticarete dayalı sanayileşme yolunu seçen Türkiye'nin önemli ihracat merkezlerinden birisi olarak tekrar tarihi rolüne kavuşmuştur.

Bursa, kişi başına dış ticaret verileri değerlendirildiğinde, Türkiye'de Kocaeli, İstanbul ve Ankara'dan sonra 4. Sırada gelmektedir. Buna göre dışa en açık ekonomilerden birisi olan Bursa ili, ekonomisi, tekstil, otomotiv ve gıda gibi sektörlerin öncülüğünde ihracatta önemli bir merkez olarak tarihten gelen rolünü sürdürmektedir. Bursa gerek sanayi ve

teknolojinin bir araya gelmesi gerek coğrafi konumu sebebiyle Türkiye ekonomisi açısından oldukça önemli bir yere sahiptir. Bursa sanayisi hem üreten hem de ürettiğini ihraç eden konumuyla Türkiye ekonomisinin önemli yapı taşlarından birini oluşturmaktadır. Bursa, Türkiye'nin sanayide öncü şehirlerinden biri olarak karşımıza çıkmaktadır. Otomotiv ve tekstil sektörlerinin başı çektiği Bursa sanayisi üretim ve istihdam açısından üst sıralarda yer almaktadır. Yabancı sermayenin de yoğun rağbet gösterdiği şehirlerden biri Bursa İlidir.

Geçmiş dönemlere bakıldığında Bursa'nın kentleşme oranı yüksek kozmopolit bir nüfus barındırdığı gözlenmektedir. 1875 yılında Bursa merkezinde 22.826 İslam ve 12.883 gayrimüslim olmak üzere 35.709 kişi yaşadığını belirtmekte iken, Osmanlı Devleti'nin son dönemlerinde kent Balkanlar ve Kafkasya'dan yoğun olarak göç almış ve ildeki nüfusun çeşitliliği artmıştır. Bununla birlikte sanayileşme konusunda da önde giden ilde kentsel nüfus da hızla artmıştır. Cumhuriyet tarihi boyunca ilin kentsel ve kırsal nüfusları ile kent nüfusu oranında artış görülmektedir.

Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa İline ait bilgiler;

- Nüfus: 3.101.833 kişi
- Yüzölçümü: 10.886 km²
- Rakım: 155 metre
- Türkiye'de Yüzölçümü bakımından sırası: 27
- Nüfus yoğunluğu (km² / nüfus): 280

Şeklindedir. (TUIK-ADNKS-2020)

Tablo 1: Bursa İli 2020 İlçe Nüfusları

İLÇELER	NÜFUS (Kişi)	İLÇE NÜFUS ORANI (%)
Osmangazi	881.459	28,42
Yıldırım	657.176	21,19
Nilüfer	484.832	15,63
İnegöl	281.384	9,07
Gemlik	115.404	3,72
Mudanya	102.523	3,31
Mustafakemalpaşa	101.820	3,28
Gürsu	96.985	3,13
Karacabey	84.666	2,73
Orhangazi	80.118	2,58
Kestel	70.865	2,28
Yenişehir	54.315	1,75
İznik	44.102	1,42
Orhaneli	19.055	0,61
Keles	11.499	0,37
Büyükorhan	9.485	0,31
Harmancık	6.145	0,20
Toplam	3.101.833	100,00

Bursa İl'inin 2020 yılı ilçe nüfusları ve oranları (Tablo 1) incelendiğinde; Kestel ilçesinin kent nüfusu içerisinde % 2,28 oranı ile on birinci sırada yer almaktadır.

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

- Nüfus: 70.865 kişi (2020)

- Yüzölçümü: 423 km²
 - Nüfus Yoğunluğu: 161.238 kişi/km²
- Şeklindedir. (TÜİK)

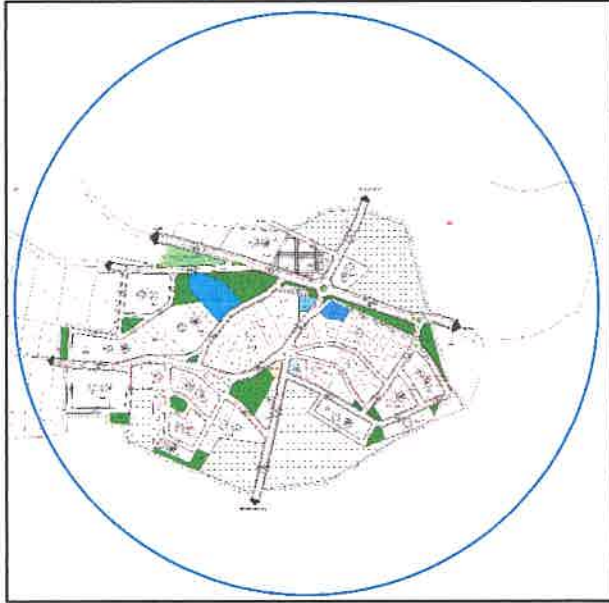
Tablo 2:Kestel İlçesine Ait Mahalle Nüfusları (2020)

MAHALLELER	NÜFUSLAR (kişi)	MAHALLELER	NÜFUSLAR (kişi)
Ağlaşan	111	Kazancı (Şükranıye)	140
Ahmetvefikpaşa OSB	24	Kozluören	380
Ahmetvefikpaşa	11.879	Lütfiye	263
Aksu	362	Narlıdere	505
Alaçam	455	Nüzhetiye	57
Babasultan	867	Orhaniye	574
Barakfakih	1.172	Osmaniye	231
Burhaniye	245	Saitabat	405
Çataltepe	979	Sayfiye	130
Derekızık	687	Serme	693
Dudaklı	381	Seymen	277
Erdoğan	486	Soğuksu	210
Esentepe	5.968	Şevketiye	271
Gölbaşı	33	Turanköy	376
Gölcük	466	Ümitalan	631
Gözede	390	Vani Mehmet	19.256
Kale	9.973	Yağmurlu	85
Kayacık	101	Yeni	11.802

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu Kestel İlçesi, Kazancı (Şükranıye) Mahallesi, 104 Ada 10 Nolu Parsel merkez olarak kabul edilip 500 metre yarıçapında daire oluşturularak plan değişikliğine konu alanın yakın çevresindeki Kentsel, Teknik Sosyal Altyapı Alanları tespit edilmiştir.

Şekil 4: Plan Değişikliğine Konu Alanın Teknik Altyapı ve Donatı Durumu



Yapılan durum tespitine göre, 104 Ada 10 Nolu Parselin bulunduğu alanı kapsayan Kentsel, Teknik Sosyal Altyapı Alanlarını gösteren daire içerisindeki alan; Cami Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Özel Sosyal Altyapı Alanı, Ağaçlandırılacak Alan ve Park Alanlarını kapsamaktadır.

2. Şükraniye köyünde H22-C-07-C-3-C, H22-C-08-D-4-D no'lu 1/1000 ölçekli paftaları kapsayan alanda 19.08.2008 gün ve 10337 sayılı genelge eki Format-3'e göre rapor hazırlanmıştır.
3. İnceleme alanında gözlenen birim Nilüfer formasyonuna ait şist ve kireçtaşlarıdır.
4. İnceleme alanındaki zeminlerin % 15'i iri taneli; % 85'i de ince tanelidir. İnce taneli zeminlerin geneli düşük plastisiteli KİL sınıfında yer almaktadır.
5. Laboratuvarda elde edilen sonuçlardan şişme potansiyelinin düşük şişme özelliğinde olduğu görülmektedir. Killerde yapılan konsolidasyon deney sonuçlarından, çalışma alanındaki zeminlerin genelinde şişme riski beklenmemektedir.
6. Konsolidasyon oturması hesapları sonuçlarından, çalışma alanındaki killi birimlerde oturma miktarlarının müsaade edilen sınırları geçmediği gözlenmiştir.
7. Çalışma alanı birinci derece deprem bölgesinde yer almasından dolayı Şükraniye köyü imar sınırları içerisinde kalan alanda yapılacak yapılarda T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığının "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" esaslarına titizlikle uyulması gereklidir.
8. Çalışma sahasında 30 m. derinlik için ortalama kesme dalga hızı 615 m/sn ile 647 m/sn aralığında değerler almaktadır. Buna göre çalışma alanında saha genelinde Vs hızı değerleri incelendiğinde yaklaşık olarak ilk tabakalarda ~4-7 metre derinliklerden sonra daha sıkı birimlere girdiği görülmektedir.
9. Kumsar vd. (2005) kayma dalga hızının $V_s \leq 350$ m/sn değerlerinin yerleşime önlemleri için kriter oluşturacağını belirtmişlerdir. Bu açıdan yakın yüzey kayma dalga hızı haritasında $V_s \leq 350$ m/sn değerlere sahip kesimler, yerleşime önlemleri alanların belirlenmesinde kullanılmıştır. Çalışma alanında bu sınırın üstünde Vs değerleri görülmüştür. Bunun yanında yakın yüzey kayma dalga hızı haritasında sismik temel kabul edilebilecek olan $V_s \geq 700$ m/sn sınırına saha genelinde alınan ölçülerde ulaşamamıştır.
10. Çalışma alanında NEHRP tanımına göre çalışma alanının genelinde C "Çok Sıkı/Sert Zemin yada Yumuşak Kaya" sınıfına girmekte olduğu görülmektedir.
11. Çalışma alanında maksimum kayma modülü (Gmax) değerleri incelendiğinde; genel olarak "sağlam zeminler" sınıfına girmektedir. Zeminden kaynaklanabilecek yapısal hasarların engellenebilmesi için "depreme dayanıklı yapı tasarımı" ilkelerine bağlı kalınması gerekmektedir.
12. Dinamik elastisite modülü (Ed) değerleri incelendiğinde; genel olarak ~4-7m.ye kadar olan ilk tabakalarda "Orta gevşek zeminler" ve "sağlam", ~4-7m.den sonraki kısım ise "sağlam" zemin sınıfına girmektedir. Zeminden kaynaklanabilecek yapısal hasarların engellenebilmesi için "depreme dayanıklı yapı tasarımı" ilkelerine bağlı kalınması gerekmektedir.
13. Yer hakim titreşim periyotları; titreşim periyotları (To) 0.19 - 0.20 sn arasında değerler almaktadır. Ansal vd (2004) ölçütüne göre yer hakim titreşim periyodu değer değişimleri çizilen dağılım haritası incelendiğinde çalışma alanının geneli için tehlike düzeyi

"A" sınıfı olarak gözlenmektedir. Yapı boyut ve temel analizleri buna göre gerçekleştirilerek, depreme dayanıklı yapı tasarımı ilkelerine bağlı kalınmalıdır.

14. Göreceli yer büyütme faktörleri ise 1.41 - 1.55 aralığında değişmektedir. Ansal vd (2004) ölçütüne göre spektral büyütme değer değişimleri çalışma alanının genelinde "A", düşük tehlike düzeyi" sınıfına girmektedir. Bunun yanında, Kumsar vd. (2005) spektral büyütme değerlerinin yerleşime önlemler için kriter oluşturacağını belirtmişlerdir. Çalışma alanında 2.0 ve bu değerinin altında büyütme hesaplanmıştır.

15. Zemin grubu ve yerel zemin sınıfları alına ölçümlerde genel olarak alınan B-Z1 olarak değerlendirilmiştir. Bu değerler genel öngörüm amacı taşımaktadır.

16. Çalışma alanı için proje (tasarım) deprem büyüklüğü 5.5-6.5 aralığı olarak öngörülmüştür. Büyüklüğü 5.0 olan bir depremin dönüş periyodu 3 yıl ve 6.0 büyüklüğündeki bir depremin 12 yıldır. Bunun yanında; 6.5 büyüklüğündeki bir depremin 10 yıl içerisinde olma olasılığı % 31.9 iken standart bir yapının ömrü olarak düşünülebilecek 50 yıllık bir zaman diliminde 6.0 büyüklüğündeki bir depremin olma olasılığı ise % 98.2 olarak belirlenmiştir. Diğer deprem büyüklükleri için belirlenen olasılık hesaplarını çizelgeden görmek mümkündür.

17. Bursa İli, Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'na (1996) göre birinci derecede deprem bölgesi sınırları içinde kalmaktadır. Beklenen efektif ivme değeri $\text{amax} \geq 0.40g$ arasındadır. Noktasal kaynaklardan hesaplanan ivme değerleriyle de bu sonuca ulaşamamıştır. Çalışma alanında olmuş en büyük depremlere kurulan deprem senaryosu ile hesaplanan en yüksek efektif ivme değeri, ortalama 0.02-0.08g hesaplanmıştır. Deprem Bölgeleri Haritası'nda (1996) önerilen efektif ivme değerleri de göz önüne alınırsa yapı tasarımlarının 0.40 g'den büyük yatay pik ivme değerlerine göre yapılması uygun olacaktır.

18. Normal bir yapı 50 yıllık ekonomik ömrü içinde % 90 ihtimal ile bu ivme değerlerinden fazla bir yüklenmeye maruz kalmayacağı tahmin edilmektedir. Ekonomik ömrü daha uzun ya da 50 yıllık ömrü içinde proje ivmelerinin aşılabileceğinin kontrolü amaçlı veya önemli yapılar için karşılaşılabilecek en büyük ivme değerlerinin ayrıca hesaplanması gereklidir.

19. Şükranıye köyü sınırları içerisinde Nilüfer formasyonuna ait alanlar deprem tehlikesi açısından Önemli Alanlar-1 (ÖA-1) olarak değerlendirilmiştir.

Önemli Alanlar 1. (ÖA-1): Deprem Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar

İnceleme alanındaki Nilüfer formasyonuna ait bozuşmuş ince taneli zemin özelliğindeki düzlük alanlar Önemli Alanlar 1 (ÖA-1) olarak adlandırılmıştır. Yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu kesimlerinde yapılan jeoteknik değerlendirmeler sonucu zeminin ince taneli zemin sınıfında olduğu, yeraltısuyunun olmadığı, taşıma gücü problemi olmadığı, düşük şişme riski olduğu, oturma miktarlarının müsadde edilen sınırları geçmediği, sıvılaşma riskinin olmadığı, eğim probleminin olmadığı, herhangi bir afet riskinin olmadığı görülmüştür. Tüm bu veriler olumlu çıkmasına rağmen alanın yapı ve doku itibari ile zemin sınıfında yer alması, köyün birinci derecede deprem bölgesinde yer almasından dolayı önemli alan olarak değerlendirilmiştir.

Parsel bazında yapılacak çalışmalarda; ÖA-1 ile gösterilen bu alanlardaki yapılaşmalarda parsel bazında yapılacak etütlerinde zemin tanımlamaları ve jeoteknik hesaplamalar ayrıntılı olarak verilmeli, özellikle şişme ve zemin büyütme değerleri ayrıntılı olarak hesaplanmalı, uygun temel tipi ve derinliği için önerilerde bulunulmalıdır. Zeminin genelinin killi olması göz önünde bulundurularak; parsel bazında yapılacak zemin etütleri sırasında, konsolidasyon deneyleri ile oturma hesapları yapılarak oturmaların müsaade edilen sınırları geçmesi durumunda ön yüklemeye, kazıklı temel gibi zemin iyileştirmesi çalışmaları yapılmalıdır. Bunun yanı sıra diğer zemin parametrelerinden de doğacak problemleri de göz önünde bulundurarak problemlerin tamamını ortadan kaldıracak tarzda iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır. Ayrıca killerin aktivitesini yükselten yeraltı ve yerüstü suyuna karşı yüzey drenajı sağlandıktan sonra yapılaşmaya müsaade edilmelidir.

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

Şeklinde dir.

2.4.3.Morfolojik Yapı

Kestel İlçesi Güney Marmara Bölgesinde Bursa İli'nin doğusunda 290 12 boylam, 400 9 enlemde bulunmaktadır.

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

Kestel genelde ılıman bir iklime sahiptir. Nem oranı yüksektir. En sıcak ay ağustos, en soğuk ay Ocaktır. Ortalama yağış 759,4 kg/m²dir.

2.2.3.1 Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu Kestel İlçesi, Kazancı (Şükranıye) Mahallesi, 104 Ada 10 Nolu Parsel kuzey yönünden güney yöne doğru 2 metre yükselmekte olup, yaklaşık olarak %4 eğime sahiptir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan Değişikliğine konu alanda bulunan sosyal tesise ilişkin mevcut durum aşağıdaki gibidir.

Fotoğraf 1: Söz Konusu Alana İlişkin Görüntü-1



Fotoğraf 2: Söz Konusu Alana İlişkin Görüntü-2



Fotoğraf 3: Söz Konusu Alana İlişkin Görüntü-3



2.6. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu Kazancı (Şükraniye) Mahallesi, 104 Ada 10 Nolu Parsel Kestel Belediyesi mülkiyetindedir.

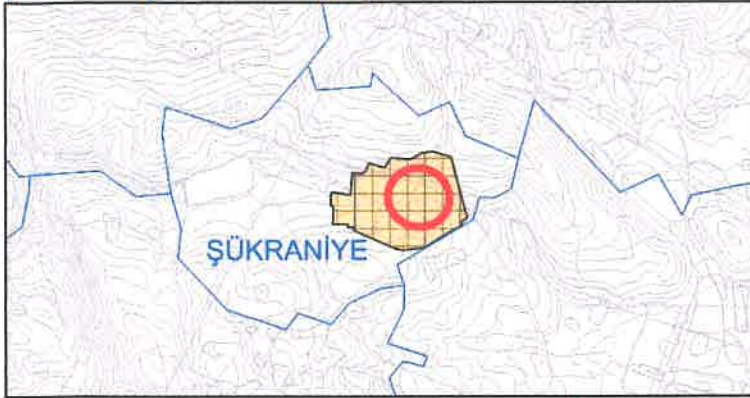
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu Kazancı (Şükraniye) Mahallesi, 104 Ada 10 Nolu Parsel; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.09.2013 Tarih ve 1029 Sayılı Kararı ile onaylanan Alaçam, Derekızık, Osmaniye, Orhaniye, Saitabat, Çataltepe, Şevketiye, Aksu ve Şükraniye Köyleri 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Onaylı Alaçam, Derekızık, Osmaniye, Orhaniye, Saitabat, Çataltepe, Şevketiye, Aksu ve Şükraniye Köyleri 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planında; plan değişikliğine konu alan “Yerleşim Alanı” olarak planlanmıştır.

Şekil 5: Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı



2.7.2.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

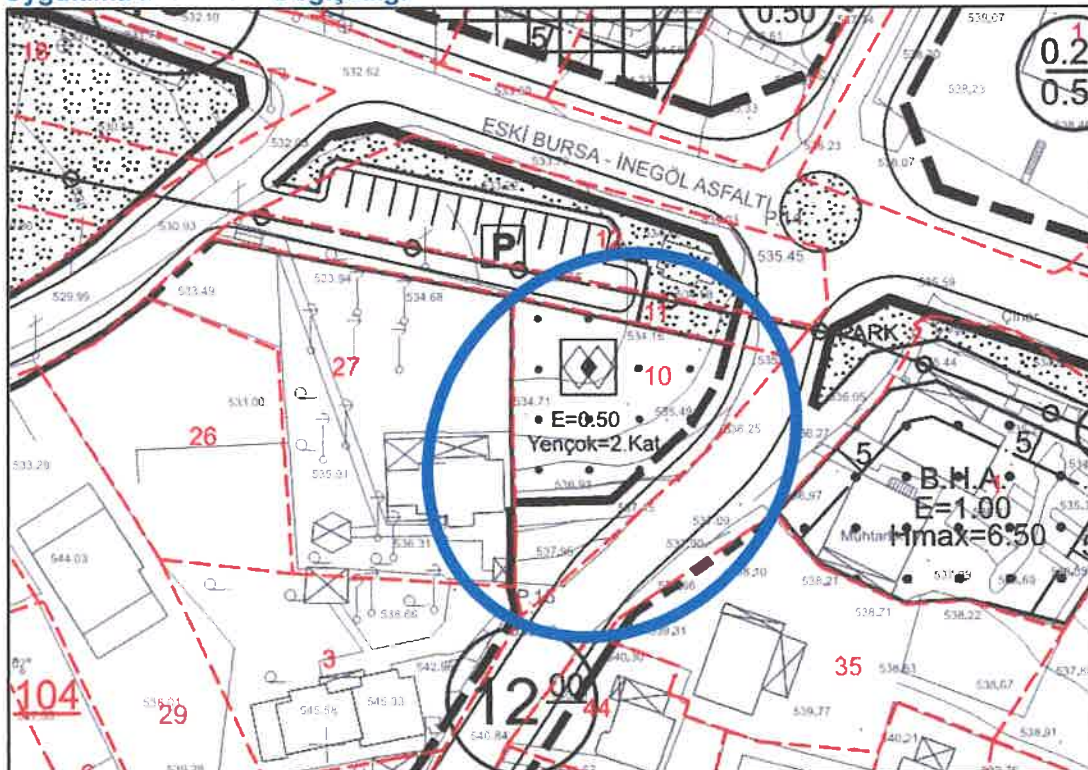
Plan değişikliğine konu Kazancı (Şükranıye) Mahallesi, 104 Ada 10 Nolu Parselin bulunduğu alana ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

2.7.3.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu Kestel İlçesi, Kazancı (Şükranıye) Mahallesi, 104 Ada 10 Nolu Parselin bulunduğu alan; 1/1000 Ölçekli Şükranıye Uygulama İmar Planında kalmaktadır.

Kestel Belediye Meclisi'nin 03.03.2020 Tarih ve 47 Sayılı Kararı ile uygun bulunarak, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.07.2020 Tarih ve 1000 Sayılı Kararı ile onaylanan Kazancı (Şükranıye) Mahallesi, 104, 113 Ada, 10-11-12-27, 9-14-18-31 Nolu Parseller ve 104 Adanın Doğusunda Kalan Alana Ait Şükranıye Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Kestel Belediyesi mülkiyetinde olan 104 Ada 10 Nolu Parsel; “E=0.50, Yençok=2 Kat, Sosyal Tesis Alanı ve Yol Alanı” olarak planlanmıştır.

Şekil 6: Kestel Belediye Meclisi'nin 03.03.2020 Tarih ve 47 Sayılı Kararı ile Uygun Bulunarak, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.07.2020 Tarih ve 1000 Sayılı Kararı ile Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Kestel Belediye Meclisi'nin 03.03.2020 Tarih ve 47 Sayılı Kararı ile uygun bulunarak, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.07.2020 Tarih ve 1000 Sayılı Kararı ile onaylanan Kazancı (Şükraniye) Mahallesi, 104, 113 Ada, 10-11-12-27, 9-14-18-31 Nolu Parseller ve 104 Adanın Doğusunda Kalan Alana Ait Şükraniye Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Kestel Belediyesi mülkiyetinde olan 104 Ada 10 Nolu Parselin güneyindeki alandan, parselde yer alan Sosyal Tesise giriş sağlandığından, Sosyal Tesis Alanına dahil edilmesine yönelik itirazda bulunularak, itiraz uygun bulunarak, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması talep edilmiştir.

Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Teknik incelemeler neticesinde;

- Kestel Belediye Meclisi'nin 03.03.2020 Tarih ve 47 Sayılı Kararı ile uygun bulunarak, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.07.2020 Tarih ve 1000 Sayılı Kararı ile onaylanan Kazancı (Şükraniye) Mahallesi, 104, 113 Ada, 10-11-12-27, 9-14-18-31 Nolu Parseller ve 104 Adanın Doğusunda Kalan Alana Ait Şükraniye Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Kestel Belediyesi mülkiyetinde olan 104 Ada 10 Nolu Parsel; "Sosyal Tesis Alanı ve Yol Alanı" olarak planlanmış olduğu,

- 140 Ada 10 Nolu Parselin güneyinde yol boşluğu olarak planlanan alanda sosyal tesisin girişi bulunduğu ve bu alanın sosyal tesis alanına dahil edilebileceği,

- Plan değişikliği öncesinde de sosyal tesisin girişi olduğu, plan değişikliği ile yol boşluğu olarak planlanan alanın tekrar Sosyal Tesis Alanına dahil edilebileceği,

Tespit olunmuştur.

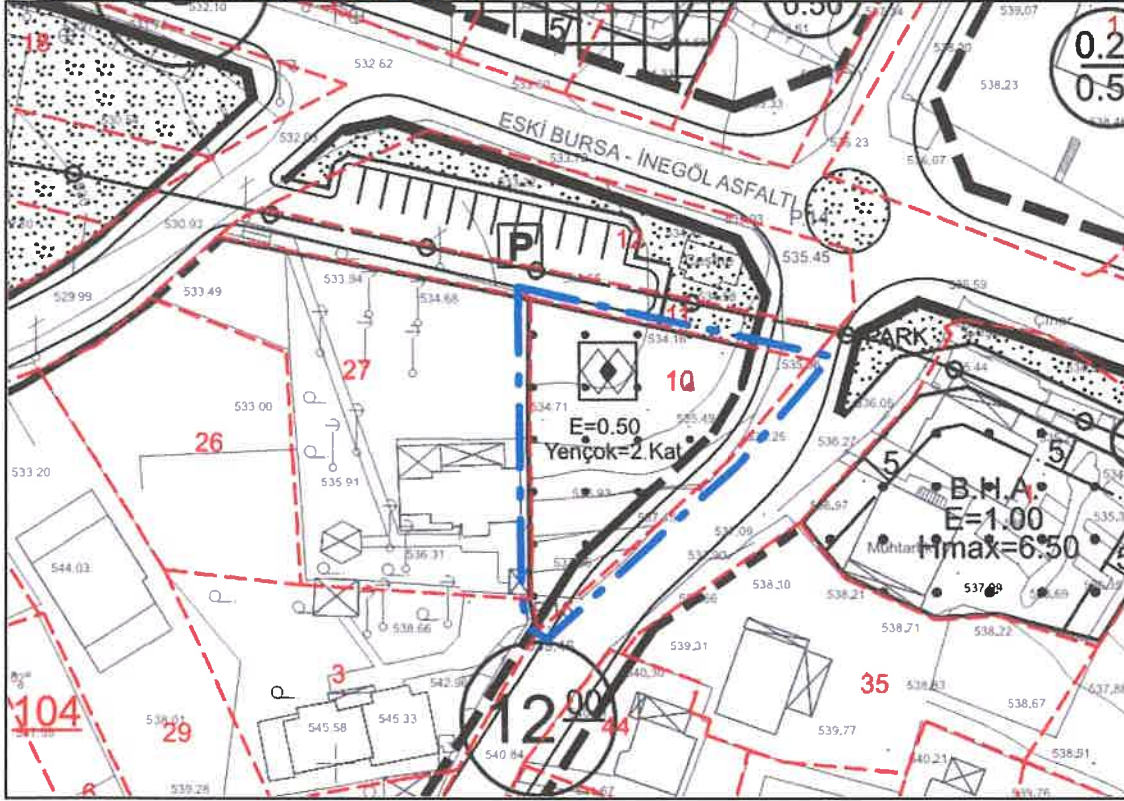
Kestel Belediyesi'nin talebi ve yapılan teknik incelemeler neticesinde Kestel Belediye Meclisi'nin 03.03.2020 Tarih ve 47 Sayılı Kararı ile uygun bulunarak, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.07.2020 Tarih ve 1000 Sayılı Kararı ile onaylanan Kazancı (Şükraniye) Mahallesi, 104, 113 Ada, 10-11-12-27, 9-14-18-31 Nolu Parseller ve 104 Adanın Doğusunda Kalan Alana Ait Şükraniye Uygulama İmar Planı Değişikliğinde Askı İtirazına ilişkin 1/1000 Ölçekli Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Bursa İli, Kestel İlçesi, Kazancı (Şükraniye) Mahallesi, 104 Ada 10 Nolu Parsele ilişkin Askı İtirazına yönelik olarak 1/1000 Ölçekli Şükraniye Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği önerisinde; 104 Ada 10 Nolu Parselde bulunan sosyal tesis alanının girişinin bulunduğu "Yol Alanı" ndan çıkarılarak "Sosyal Tesis Alanı"na dahil edilmiştir. Sosyal Tesis Alanında tanımlı olan mevcut emsal ve yapı yüksekliği aynen korunmuştur.

Şekil 7: 1/1000 Ölçekli Plan Değişikliği Önerisi



Tablo 3: Arazi Kullanım Karşılaştırma Tablosu

Kullanımlar	Mer'i Plan (m ²)	Plan Değişikliği (m ²)	Değişen Alan (m ²)
Sosyal Tesis Alanı	652,52	743,84	+91,32
Yol Alanı	227,48	136,16	-91,32
Parsel Alanı	880,00	880,00	0,00

Plan değişikliği önerisi plan genelinde herhangi bir yoğunluk artırıcı nitelikte olmadığından, sosyal ve teknik altyapı alanı artırıcı nitelikte olduğundan 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmeliklerine, kamu yararı içerdiğinden şehir planlama ilke ve esaslarına uygundur.

Bilgilerinize arz olunur.