



**KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, AHMET VEFİK PAŞA MAHALLESİ,  
543 ADA, 12 NOLU PARSELE AİT;  
KESTEL (BURSA) REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

**AÇIKLAMA RAPORU**

PİN: UIP-

**Sayın 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 LİMİTED ŞİRKETİ  
" A Grubu Şehir Planlama "

**Yasin Burkan GEZER**  
Meclis Katibi

**Yasin Burkan GEZER**  
Meclis Katibi

Kestel Belediye Meclisi'nin  
02/11/2021 Tarih ve 219 Sayılı  
Kararı ile uygun bulunmuştur.

**Önder TANIR**  
Kestel Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
20/12/2021 Tarih ve 2163 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
<b>1.</b>	<b>AMAÇ VE KAPSAM.....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER .....</b>	<b>4</b>
<b>2.1.</b>	<b>PLANLAMA ALANININ KONUMU.....</b>	<b>5</b>
<b>2.2.</b>	<b>DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI.....</b>	<b>6</b>
<b>2.3.</b>	<b>TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI.....</b>	<b>7</b>
<b>2.4.</b>	<b>JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI .....</b>	<b>8</b>
2.4.1.	Depremsellik.....	8
2.4.2.	Jeolojik Yapı .....	8
2.4.3.	Morfolojik Yapı.....	10
<b>2.5.</b>	<b>ARAZİ KULLANIMI .....</b>	<b>10</b>
<b>2.6.</b>	<b>PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ .....</b>	<b>11</b>
<b>2.7.</b>	<b>YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI.....</b>	<b>11</b>
2.7.1.	1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı .....	11
2.7.2.	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı .....	11
2.7.3.	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı .....	12
<b>3.</b>	<b>PLAN DEĞİŞİKLİĞİ .....</b>	<b>12</b>
<b>3.1.</b>	<b>PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ .....</b>	<b>12</b>
<b>3.2.</b>	<b>PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI.....</b>	<b>13</b>

### 1.1.1 Şekiller Listesi

Şekil 1: Planlama Alanının Kent Merkezine Göre Konumu .....	4
Şekil 2: Plan Değişikliğine Konu Alanın Konumu ve Yakın Çevresi .....	5
Şekil 3: Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü .....	5
Şekil 4: Planlamaya Konu Alanın Teknik Altyapı ve Donatı Durumu .....	7
Şekil 5: Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı .....	11
Şekil 6: Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı .....	11
Şekil 7: Onaylı 1/1000 Ölçekli Kestel Revizyon Uygulama İmar Planı .....	12
Şekil 8: 1/1000 Ölçekli Plan Değişikliği Önerisi .....	13

### 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 .....	8
Harita 3: Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası .....	8

### 1.1.3 Tablolar Listesi

Tablo 1: Bursa İli 2020 İlçe Nüfusları .....	6
Tablo 2: Kestel İlçesine Ait Mahalle Nüfusları (2020) .....	7
Tablo 3: Arazi Kullanım Karşılaştırma Tablosu .....	13

### 1.1.4 Fotoğraf Listesi

Fotoğraf 1: Plan Değişikliğine Konu Alan Görüntüsü .....	10
--	----



## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Kestel İlçesi, Ahmet Vefik Paşa Mahallesi, 543 Ada, 12 Nolu Parsel 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Onaylı 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planında; 543 Ada 12 Nolu Parsel “Bitişik Düzen 4 Kat (B-4) Konut Alanı ve 9 metre en kesitli Yaya Yolu” olarak planlanmıştır.

Kestel Belediyesince Ahmet Vefik Paşa Mahallesi, 543 Ada, 12 Nolu Parselde var olan yapının yanarak kullanılamaz hale gelmesi ve bölgede yoğun bir yapılaşma olmasına karşın yeterli Park alanı bulunmadığından, söz konusu parselin “Konut Alanından” çıkarılarak “Park Alanı” olarak planlanması talep edilmiştir.

Söz talep üzerine teknik incelemeler yapılarak, yapılan teknik incelemeler doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

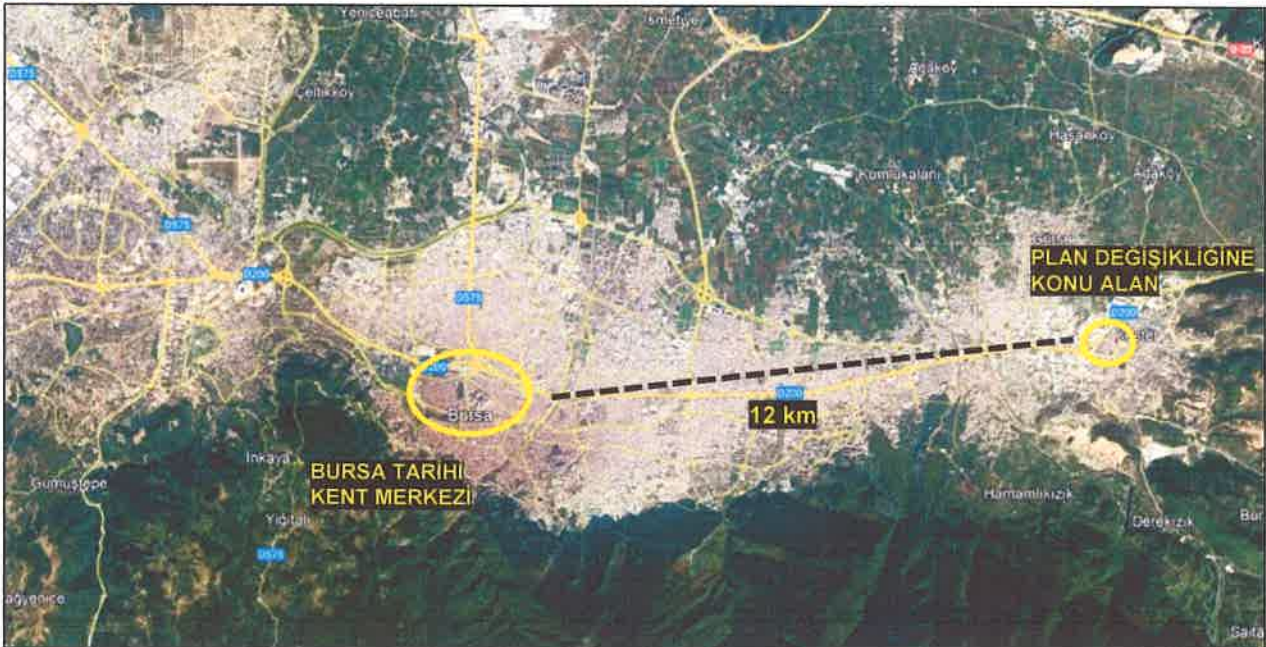
## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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



Şekil 1: Planlama Alanının Kent Merkezine Göre Konumu





Plan değişikliğine konu alan; Bursa İli, Kestel İlçesi kapsamında kalmakta olup Ahmet Vefik Paşa Mahallesi biriminde yer almaktadır. Söz konusu alan Bursa Kent Merkezi'nin doğusunda, Kestel İlçe Merkezinin ise güneybatısında konumlanmaktadır.

**Şekil 2: Plan Değişikliğine Konu Alanın Konumu ve Yakın Çevresi**



Plan değişikliğine konu Ahmet Vefik Paşa Mahallesi 543 Ada 12 Nolu Parsel, Bursa tarihi kent merkezine uzaklığı yaklaşık olarak 12 km iken Kestel ilçe merkezine uzaklığı yaklaşık 400 metre mesafededir.

## 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Bursa İli, Kestel İlçesi, Ahmet Vefik Paşa Mahallesi, 543 Ada, 12 Nolu Parsel; kuzeydoğu yönünde Tepe Dibi Sokağa, kuzeybatı yönünde Erkol Sokağa cepheli olup, Bursa Caddesinin yaklaşık 120 metre, Çınar Caminin de yaklaşık olarak 90 metre kuzeybatısında konumlanmıştır.

**Şekil 3: Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü**



Plan değişikliğine konu alanda bulunan Ahmet Vefik Paşa Mahallesi,

- 543 Ada 12 Nolu Parsel: 117,01 m<sup>2</sup>'dir.

## 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 km<sup>2</sup>
- Türkiye’de Yüzölçümü bakımından sırası: 27
- Nüfus yoğunluğu (km<sup>2</sup> / nüfus): 280

Şeklindedir. (TUIK-ADNKS-2020)

**Tablo 1: Bursa İli 2020 İlçe Nüfusları**

İLÇELER	NÜFUS	İLÇE NÜFUS ORANI %
OSMANGAZI	881.459	28,42
YILDIRIM	657.176	21,19
NİLÜFER	484.832	15,63
İNEGÖL	281.384	9,07
GEMLİK	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



<b>KESTEL</b>	<b>70.865</b>	<b>2,28</b>
YENİŞEHİR	54.315	1,75
İZNIK	44.102	1,42
ORHANELİ	19.055	0,61
KELES	11.499	0,37
BÜYÜKORHAN	9.485	0,31
HARMANCIK	6.145	0,20
<b>TOPLAM</b>	<b>3.101.833</b>	<b>100,00</b>

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 İl'i'nin Doğusunda yer alan Kestel İlçesi'ne ait bilgiler;

- Nüfus: 70.865 kişi (2020)
  - Yüzölçümü: 423 km<sup>2</sup>
  - Nüfus Yoğunluğu: 167.529 kişi/km<sup>2</sup>
- Şeklindedir. (TÜİK)

**Tablo 2:Kestel İlçesine Ait Mahalle Nüfusları (2020)**

MAHALLELER	NÜFUSLAR (kişi)	MAHALLELER	NÜFUSLAR (kişi)
Vanimehmet Mah.	19.256	Gözede Mah.	395
Yeni Mah.	11.802	Aksu Mah.	379
<b>Ahmetvefikpaşa Mah.</b>	<b>11.879</b>	Dudaklı Mah.	377
Kale Mah.	9.413	Kozluören Mah.	372
Esentepe Mah.	5.957	Şevketiye Mah.	284
Barakfakih Mah.	1.146	Seymen Mah.	276
Çataltepe Mah.	966	Lütfiye Mah.	268
Babasultan Mah.	874	Burhaniye Mah.	235
Derekızık Mah.	694	Soğuksu Mah.	217
Serme Mah.	693	Osmaniye Mah.	210
Orhaniye Mah.	661	Kazancı Mah.	146
Ümitalan Mah.	636	Sayfiye Mah.	133
Narlıdere Mah.	529	Ağlaşan Mah.	111
Alaçam Mah.	478	Kayacık Mah.	85
Gölcük Mah.	465	Yağmurlu Mah.	84
Erdoğan Mah.	463	Nüzhetiye Mah.	61
Turanköy Mah.	410	Gölbaşı Mah.	43
Saitabat Mah.	406	Ahmet Vefikpaşaosb Mah.	24

### 2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu Kestel İlçesi, Ahmet Vefik Paşa Mahallesi, 543 Ada 12 Nolu Parseli merkez olarak kabul edilip 500 metre yarıçapında daire oluşturularak plan değişikliğine konu alanın yakın çevresindeki Kentsel, Teknik Sosyal Altyapı Alanları tespit edilmiştir.

**Şekil 4: Planlamaya Konu Alanın Teknik Altyapı ve Donatı Durumu**



Yapılan durum tespitine göre, 543 Ada, 12 Nolu Parsellerin bulunduğu alanı kapsayan Kentsel, Teknik Sosyal Altyapı Alanlarını gösteren daire içerisindeki alan; Eğitim Tesisleri Alanı, Özel Yurt Alanı, Cami Alanlarını, Kültürel Tesis Alanlarını, Belediye Hizmet Alanlarını, Sağlık Alanları, Teknik Altyapı Alanı, Açık Spor Alanı, Park Alanlarını ve Meydanı kapsamaktadır.

## 2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

### 2.4.1. Depremsellik

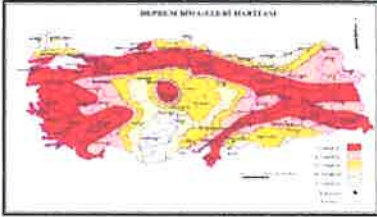
Marmara Bölgesindeki sismik aktiviteye neden olan fay kuşakları Kuzey Anadolu Fay Zonu (KAFZ) 'nda yer almaktadır. Marmara Bölgesi D-B doğrultulu sağ yönlü bir atım hareketi ile KKD-GGB doğrultulu bir genişleme rejimi altında jeolojik ve tektonik evrimini sürdürmektedir. Bölgedeki bu tektonizma nedeniyle genelde çekayır türünde havzalar gelişmiştir (Barka ve Kadisky-Cade 1988). Marmara Bölgesinde çok sayıda D-B doğrultulu çöküntü havzası (Gemlik, İzmit, Yenişehir, Bursa, İzmit, Saros) vardır ve bu havzalar yaklaşık D-B doğrultulu kırıklarla denetlenmektedir. Marmara Bölge'ndeki deprem aktivitesine neden olan bu kırık sistemlerin günümüzde de etkinliğini sürdürdüğü bilinmektedir. Güney Marmara kentlerini etkileyecek depremler bu kırık kuşakları boyunca oluşacaktır.

**Harita 2: Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına (1996) Göre Bursa İli, Deprem Bölgeleri Haritası**



Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından hazırlanmış ve Bakanlar Kurulunun 18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe girmiş olan Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre Bursa İli I. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır.

**Harita 3: Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası**



### 2.4.2. Jeolojik Yapı

Plan değişikliğine konu Kestel İlçesi, Ahmet Vefik Paşa Mahallesi, 543 Ada 12 Nolu Parselin bulunduğu alan Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 06.02.2001 Tarihinde Onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu kapsamında kalmaktadır.

Onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu kapsamında, plan değişikliğine konu parselin bulunduğu alan “Yerleşime Uygun Alan” olarak değerlendirilmiştir.

**Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 06.02.2001 Tarihinde Onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Sonuç ve Öneriler kısmı;**

*“Bursa İli, Kestel İlçesi Revize İmar Planı çalışmaları kapsamında; imar sınırları içerisinde 35 lokasyonda derinlikleri 6.00m – 15.45m arasında değişen zemin etüt sondajları*



yapılmıştır. Arazi çalışmaları sırasında yerinde yapılan SPT deneyleri ile buradan alınan örselenmiş numuneler üzerinde ve kohezyonlu zeminlerden alınan örselenmemiş (UD) örnekler üzerinde laboratuvar deneyleri yapılmış zemine ait indeks ve parametreler tespit edilmiştir.

Bunun yanı sıra bölgede muhtemel fay veya kırık hatlarını belirlemek amacıyla 10 adet sismik ve 25 adet revistivite ölçümlerinden oluşan jeofizik ölçümler yapılmıştır.

Bu yapılan gerek jeofizik gerekse zemin etüt sondajları neticesinde yapılan değerlendirmeler aşağıda maddeler halinde verilmektedir;

1. İnceleme alanında yapılan çalışmalar sonucunda bazı alanlarda kaya düşmesi, eğimin yüksek örtü kalınlığının fazla olduğu alanlarda ise heyelan riski ve deprem hariç sel, çığ vb. gibi doğal afet tehlikesi bulunmamaktadır.

2. Arazide yapılan incelemeler sonunda elde edilen bilgiler neticesinde bölgenin;

a) Genel Jeoloji Haritası,

b) Yeraltısu Haritası,

c) Eğim Haritası,

d) Yerleşime Uygun Alanlar Haritası hazırlanmıştır.

3. İnceleme alanında Permiyen yaşlı kireçtaşları, Triyas yaşlı volkanikler, Paleozoyik yaşlı metamorfikler ve Kuvaterner yaşlı alüvyon birimlerin varlığı gözlenmektedir.

4. İnceleme alanında yapılan gerek jeofizik çalışmaları gerekse arazi gözlemleri neticesinde bu alanda eğim atımlı normal fay tespit edilmiştir. Bu fayın bulunduğu alanda her iki taraftan 25'er metrelik tampon alanlar bırakılması ve bu tampon alanların yol ve/veya yeşil alan olarak değerlendirilmesi önerilmektedir.

5. İnceleme alanında Kale Mahallesi Mevkiinde ve Mandras Deresi'nin doğusunda kalan anakayanın bulunduğu alanlar yerleşime uygun alanlar olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda zeminin taşıma gücü açısından bir problem yoktur ancak bölgenin içinde bulunduğu konum nedeniyle 5 kat sınırlaması getirilmesi yararlı olacaktır. Ayrıca Mandras Deresi'nin doğusundaki uygun alanlarda, münferit kaya bloklarının temizlendikten sonra yapılaşmaya gidilmesi uygun olacaktır.

6. İnceleme alanında yer alan, genel jeoloji haritasında Qal simgesiyle ve yerleşime uygun alanlar haritasında Y.Ö.A.-1 simgesiyle gösterilen alüvyon alanlarda yer altı su seviyesi 0.90 – 9.60 m arasında değişmektedir. Bu alan içerisinde orta katı – sert kıvamda, düşük plastisiteli, orta – yüksek şişme potansiyeline sahip az çakıllı kumlu killer ve orta sıkı – çok sıkı çakıllı, killi kumlar yer almaktadır. Saha içerisinde düşük plastisiteli çakıllı kumlu killer daha geniş alanlar kaplamaktadır.

Yerleşime uygun alanlar haritasında Y.Ö.A.-1 simgesiyle gösterilen bu alanlarda parsel bazında sondajlı jeoteknik etüt yapılması, sıvılaşma riski analizleri yapıldıktan sonra yapılaşmaya gidilmesi uygun olacaktır.

7. Yerleşime uygun alanlar haritasında Y.Ö.A.-2 simgesi ile gösterilen alanlarda üstteki örtü tabakası kaldırılarak, temel in ana kayaya oturtulması, eğimli ve/veya her türlü yüksek şevli kazılarda bina temelleri istinat duvarlarıyla desteklenmesi gerekmektedir.

Bölgenin deprem riski taşımasından dolayı, Yerleşime Uygun Alanlar haritasında Y.Ö.A.-2 simgesi ile gösterilen alanlarda 5 katlı yapılaşmaya gidilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

Yerleşime uygun alanlar haritasında Y.K.A. simgesi ile gösterilen alanlarda eğim ve örtü kalınlığının çok yüksek olduğu, kaya düşmesi riskinin bulunduğu ve bu alanlarda taş ocaklarının bulunması nedeni ile, yerleşime uygun olmayan alan olarak değerlendirilmiştir.

8. Bilindiği gibi Kestel İlçesi tektonik açıdan aktif ve riskli bir alanda yer almaktadır. Literatürde yer alan İnönü – Eskişehir fayı ile Bursa fayı olarak adlandırılan fayların kesişim noktası ilçeden geçmektedir. M.T.A. 1/100.000 ölçekli genel jeoloji haritasında Kestel'den geçen fay işaretlenmiştir. Bu çalışmada zeminin mekanik parametreleri göz önüne alınarak yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmiştir. İnceleme alanının tektonik açıdan önemi düşünüldüğünde sağlıklı bir şehirleşme açısından bölgenin bu konuda uzman tektonikçiler tarafından detaylı olarak tektonik ve depremselliğinin araştırılması ve bu araştırma sonucu gerekli bölgelere tampon alanlar bırakarak, bu alanların yeşil saha olarak değerlendirilmesi uygun olacaktır.

9. Bölge 1. derece deprem kuşağında olması nedeniyle yapılaşma öncesi mevcut kanun, yönetmelik ve genelgelere uygun olarak parsel bazında zemin etütlerinin yapılması gerekmektedir.

10. İnceleme alanındaki yapılaşma sırasında 'Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliklere uyulmalıdır.'

Şeklindedir.

### 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 km<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>dir.

### 2.2.3.1 Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu Ahmet Vefik Paşa Mahallesi, 543 Ada 12 Nolu Parsel hemen hemen düz bir arazi yapısına sahiptir.

## 2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu Ahmet Vefik Paşa Mahalle, 543 Ada 12 Nolu Parsel aşağıdaki gibi olup, yanarak kullanamaz hale gelen yapı bulunmaktadır.

Fotoğraf 1: Plan Değişikliğine Konu Alan Görüntüsü





## 2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu Ahmet Vefik Paşa Mahallesi; 543 Ada 12 Nolu Parsel özel mülkiyete konudur.

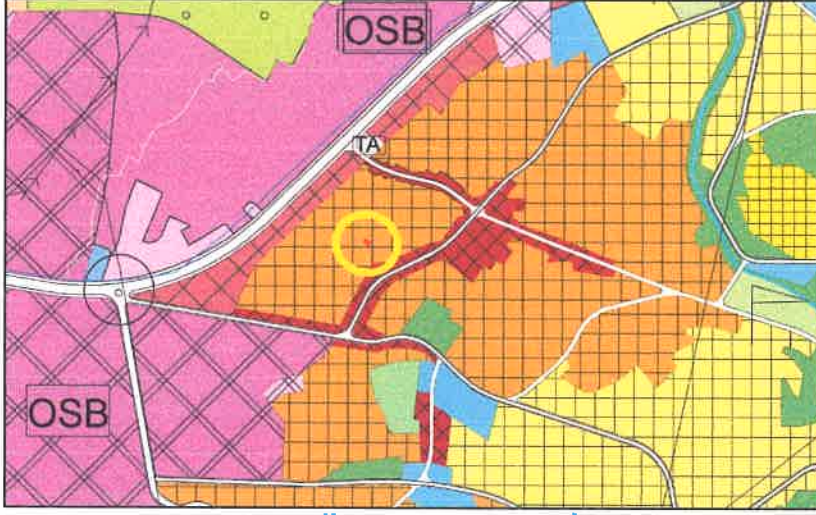
## 2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.7.1.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Ahmet Vefik Paşa Mahallesi, 543 Ada, 12 Nolu Parsel, Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında; söz konusu alan “275 Kişi/Ha Yoğunlukta Meskun Konut Alanı” olarak planlanmıştır.

Şekil 5:Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı



### 2.7.2.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Ahmet Vefik Paşa Mahallesi, 543 Ada, 12 Nolu Parsel, 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Onaylı 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planında; söz konusu alan “300 Kişi/Ha Yoğunlukta Meskun Konut Alanı” olarak planlanmıştır.

Şekil 6:Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı





### 2.7.3.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Ahmet Vefik Paşa Mahallesi, 543 Ada, 12 Nolu Parsel, 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planında kalmaktadır.

Onaylı 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planı'nda; 543 Ada 12 Nolu Parsel ""Bitişik Düzen 4 Kat (B-4) Konut Alanı ve 9 metre en kesitli Yaya Yolu"" olarak planlanmıştır.

Şekil 7:Onaylı 1/1000 Ölçekli Kestel Revizyon Uygulama İmar Planı



## 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

### 3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Kestel Belediyesince Ahmet Vefik Paşa Mahallesi, 543 Ada, 12 Nolu Parselde var olan yapının yanarak kullanılamaz hale gelmesi ve bölgede yoğun bir yapılaşma olmasına karşın yeterli Park alanı bulunmadığından, söz konusu parselin "Konut Alanından" çıkarılarak "Park Alanı" olarak planlanması talep edilmiştir.

Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Teknik incelemeler neticesinde;

- Onaylı 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planı'nda; 117,01 m<sup>2</sup> parselin 72,06 m<sup>2</sup>'sinin Bitişik Düzen 4 Kat (B-4) Konut Alanı, 44,95 m<sup>2</sup>'sinin de 9 metre en kesitli Yaya Yolu olarak planlanmış olduğu,

- Konut alanında kalan alanın cephe ölçülerinin 5,02 metre ce 12,89 metre, derinliği ise 6,45 metre ve 12,16 metre olduğu,

- Mer'i İmar Yönetmeliği'ne göre asgari parsel genişliğinin 6,00 metre olduğu,

- Asgari parsel genişliğini sağlamadığından komşu parsel ile tevhid şartı bulunduğu, dolayısı ile müstakil inşaata elverişli olmadığı,

- Parselde var olan yapının yanarak kullanılamaz hale gelmesi ve bölgede yoğun bir yapılaşma olmasına karşın yeterli Park alanı bulunmadığı,

Tespit olunmuştur.

Kestel Belediyesi'nin talebi üzerine yapılan teknik incelemeler neticesinde taşınmazın yolda ve müstakil inşaatla elverişli olmayan kalan alanının kamulaştırılması ve çocuk bahçesi(park) ihtiyacının da azaltılması amacıyla 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

### 3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Kestel Belediyesince Ahmet Vefik Paşa Mahallesi, 543 Ada, 12 Nolu Parselde var olan yapının yanarak kullanılamaz hale gelmesi ve bölgede yoğun bir yapılaşma olmasına karşın yeterli Park alanı bulunmadığından, söz konusu parselin "Konut Alanından" çıkarılarak "Park Alanı" olarak planlanması ilişkin onaylı 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği önerisinde;

- 543 Ada 12 Nolu Parselin konut alanında kalan kısmı konut alanından çıkarılarak Park Alanı olarak planlanmıştır.

**Tablo 3: Arazi Kullanım Karşılaştırma Tablosu**

Kullanımlar	Mer'i Plan (m <sup>2</sup> )	Plan Değişikliği (m <sup>2</sup> )	Değişen Alan (m <sup>2</sup> )
Konut Alanı	72,06	0,00	-72,06
Park Alanı	0,00	72,06	+72,06
Yol Alanı	44,95	44,95	0,00
<b>Plan Değişikliği Alanı</b>	<b>117,01</b>	<b>117,01</b>	<b>0,00</b>

**Şekil 8: 1/1000 Ölçekli Plan Değişikliği Önerisi**



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

Bilgilerinize arz olunur.