



KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, OSMANİYE MAHALLESİ,
679 ADA 1 NOLU PARSELİN KUZEYBATISINDAKİ TESCİL HARİCİ ALANA AİT;
1/1000 ÖLÇEKLİ OSMANİYE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-

 **KENTTASARIM**
ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞAAT
TURİZM SANAYİ TİCARET LIMITED ŞİRKETİ
“ A Grubu Şehir Planlama ”

Kestel Belediye Meclisi'nin
___/___/___ Tarih ve ___ Sayılı
Kararı ile uygun bulunmuştur.

Önder TANIR
Kestel Belediye Başkanı

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

Alinur 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.	PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	4
2.1.	PLANLAMA ALANININ KONUMU	5
2.2.	DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI	5
2.3.	TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI	7
2.4.	JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI	8
2.4.1.	Depremsellik	8
2.4.2.	Jeolojik Yapı	8
2.4.3.	Morfolojik Yapı	11
2.4.4.	Eğim Durumu	11
2.5.	ARAZİ KULLANIMI	11
2.6.	PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	11
2.7.	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	11
2.7.1.	1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı	11
2.7.2.	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	12
2.7.3.	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	12
3.	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	12
3.1.	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	12
3.2.	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ	13

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	12
Şekil 6: Onaylı 1/1000 Ölçekli Osmaniye Uygulama İmar Planı	12
Şekil 7: 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

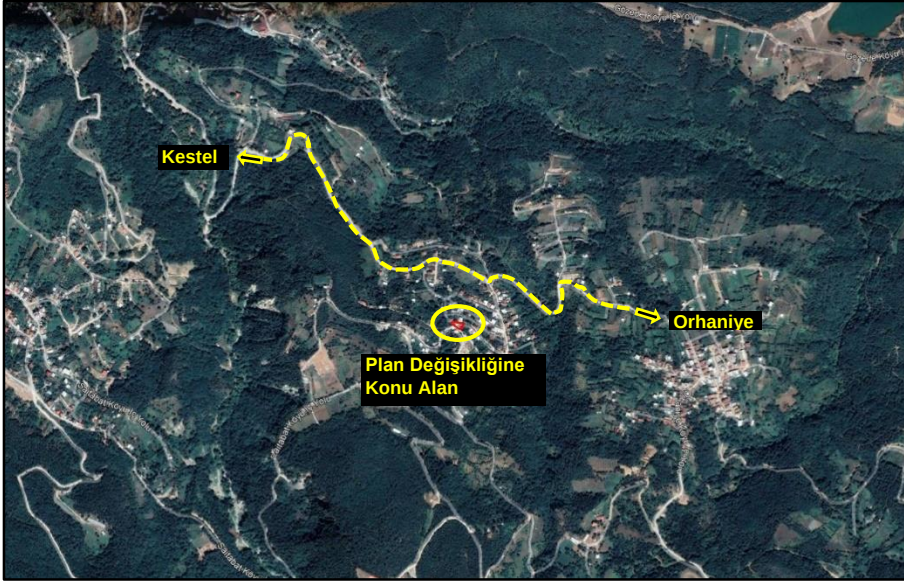
1.1.3 Tablolar Listesi

Tablo 1: Bursa İli 2020 İlçe Nüfusları	6
Tablo 2: Kestel İlçesine Ait Mahalle Nüfusları (2020)	7
Tablo 3: Arazi Kullanım Karşılaştırma Tablosu	14

1.1.4 Fotoğraf Listesi

Fotoğraf 1: Plan Değişikliğine Konu Alan	11
--	----

Şekil 2: Plan Değişikliğine Konu Alanın Konumu ve Yakın Çevresi



Bursa İli, Kestel İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 679 Ada 1 Nolu Parselin kuzeybatısındaki tescil harici alan; Bursa tarihi kent merkezine uzaklığı yaklaşık olarak 17 km iken Kestel ilçe merkezine uzaklığı yaklaşık 7 km mesafededir.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Bursa İli, Kestel İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 679 Ada 1 Nolu Parselin kuzeybatısındaki tescil harici alan; Osmaniye mahalle merkezinde konumlanmış olup, Kestel-Orhaniye Yolunun yaklaşık 180 metre güneyinde konumlanmıştır.

Şekil 3: Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü



Plan değişikliğine konu Osmaniye Mahallesi,

- 679 Ada 1 Nolu Parselin kuzeybatısındaki tescil harici alan: 517,07 m²'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 eklemlendiği 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
- Türkiye’de Yüzölçümü bakımından sırası: 27
- Nüfus yoğunluğu (km² / nüfus): 280

Şeklindedir. (TÜİK-ADNKS-2020)

Tablo 1:Bursa İli 2020 İlçe Nüfusları

İLÇELER	NÜFUS	İLÇE NÜFUS ORANI %
OSMANGAZİ	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
ORHANGAZİ	80.118	2,58
KESTEL	70.865	2,28
YENİŞEHİR	54.315	1,75
İZNİK	44.102	1,42
ORHANELİ	19.055	0,61
KELES	11.499	0,37
BÜYÜKORHAN	9.485	0,31
HARMANCIK	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 İl’inin Doğusunda yer alan Kestel İlçesi’ne ait bilgiler;

- Nüfus: 70.865 kişi (2020)

- Yüzölçümü: 423 km²
 - Nüfus Yoğunluğu: 167.529 kişi/km²
- Şeklinde (TÜİK)

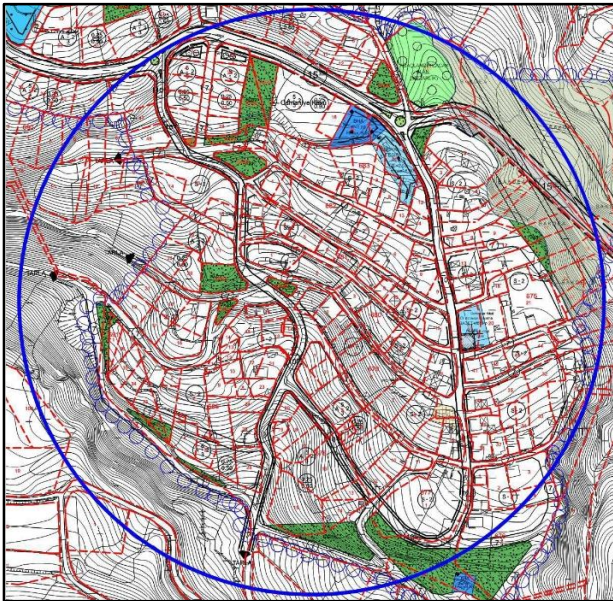
Tablo 2:Kestel İlçesine Ait Mahalle Nüfusları (2020)

MAHALLELER	NÜFUSLAR (kişi)	MAHALLELER	NÜFUSLAR (kişi)
Vanimehmet Mah.	19.256	Göзде Mah.	395
Yeni Mah.	11.802	Aksu Mah.	379
Ahmetvefikpaşa Mah.	11.879	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

Bursa İli, Kestel İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 679 Ada 1 Nolu Parselin kuzeybatısındaki tescil harici alanı, merkez olarak kabul edilip 500 metre çapında daire oluşturularak plan değişikliği alanının yakın çevresindeki Kentsel, Teknik Sosyal Altyapı Alanları tespit edilmiştir.

Şekil 4: Planlamaya Konu Alanın Teknik Altyapı ve Donatı Durumu



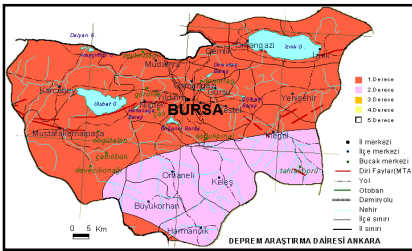
Yapılan durum tespitine göre, 679 Ada 1 Nolu Parselin kuzeybatısındaki tescil harici alanı, kapsayan Kentsel, Teknik Sosyal Altyapı Alanlarını gösteren daire içerisindeki alan; İbadet Alanı, Belediye Hizmet Alanlarını, Sosyal Tesis Alanı ve Park Alanlarını kapsamaktadır.

2.4. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

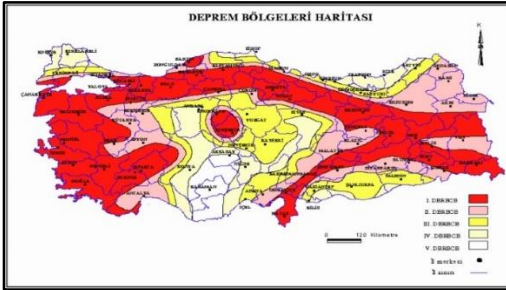
Marmara Bölgesindeki sismik aktiviteye neden olan fay kuşakları Kuzey Anadolu Fay Zonu (KAFZ) 'nda yer almaktadır. Marmara Bölgesi D-B doğrultulu sağ yönlü bir atım hareketi ile KKD-GGB doğrultulu bir genişleme rejimi altında jeolojik ve tektonik evrimini sürdürmektedir. Bölgedeki bu tektonizma nedeniyle 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

Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 28.09.2011 gün ve 102732 Sayılı Genelge Gereğince 17.05.2013 Tarihinde Onanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas İlave Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu Sonuç ve Öneriler:

1. Bu rapor; Bursa İli, Kestel İlçesi, Osmaniye Köyü, H22C.11A.1A Pafta sınırları içerisinde yaklaşık olarak 4,00 hektar alanın 1/1000 Ölçekli İmar Planına esas ilave jeolojik- jeoteknik etüt raporunun hazırlanması işi DAHA Müh. Müş. İnş. Taah. Tic. - Ali Osman KARAHAN tarafından Kestel Belediyesi'nin talebi üzerine gerçekleştirilmiştir.

2. İnceleme alanının kuzeyinde kalan köy yerleşik alanının için GEOTEKNİK Mühendislik San. Tic. Ltd. Şti. Firması tarafından hazırlanan, 18.09.2012 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan 'Bursa İli Kestel İlçesi Osmaniye Köyü İmar Planına Esas jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu' isimli jeolojik-jeoteknik etüt raporunda yerleşime uygunluk açısından Önemli Alanlar-2.1 (ÖA-2.1) ve Ayrıntılı Jeoteknik Gerektiren Alanlar (AJE) olarak belirlenmiştir.

3. İnceleme alanı, Bursa İli, Kestel İlçesi, Osmaniye Köyü sınırları içerisinde kalmaktadır. İnceleme alanı Osmaniye Köyü'nün güneyinde yer almaktadır. İnceleme alanının Kestel İlçesi Merkezine uzaklığı yaklaşık 16 km, Bursa İline yaklaşık uzaklığı 28km olup stabilize ve asfalt yollar

ile ulaşmak her zaman mümkündür. İnceleme alanının yaklaşık 4 hektar olup 1/1000 ölçekli H22C.11A.1A(1 adet) halihazır pafta sınırları içerisinde yer almaktadır.

4. İnceleme alanında 3 adet 15,00metre, 1 adet 11,00 metre ve 1 adet 10,00 metre derinliklerinde olmak üzere toplamda 66,00 metre zemin sondajları açılmış, gerekli arazi ve laboratuvar deneyleri yapılmış ayrıca jeofizik çalışmalar kapsamında 3 adet lokasyonda karşılıklı atışlı sismik kırılma, ayrıca yer etkin salınım (zemin hakim periyodu) zemin büyütmesi, yer ivmesi değerlerinin korelasyonu için 2 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.

5. İnceleme alanını 1/100.000, 1/25.000 ölçekli Çevre düzeni planları ile 1/5000 Ölçekli nazım imar planı bulunmamaktadır. 1/1000 ölçekli sayısal halihazır haritaları Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmıştır. Çalışma alanında 1 adet 1/1000 ölçekli harita paftası bulunmaktadır. Etütü alanındaki yapılaşmalar tek katlı taş ve yığma evler ile 1-2 katlı betonarme evler şeklindedir. İnceleme alanı 1/1.000 ölçekli uygulama imar planına esas ilave jeolojik-jeoteknik çalışma doğrultusunda alanda "İlave" imar planı yapılacaktır.

6. İnceleme alanında Permiyen-Triyas Yaşlı Nilüfer formasyonuna (Trkn) ait şist birimleri, altere olmuş, bozmuş şistler bulunmaktadır. Etüt alanının batısında ise yamaç molozu birimleri bulunmaktadır. Bu birimler değişik büyüklükte şist, kireçtaşı kökenli bloklar ile yüzeye yakın derinliklerde kumlu killi çakıl birimleri gözlemlenmektedir. Bu birimin altında derinler doğru Permiyen-Triyas Yaşlı Nilüfer formasyonuna (Trkn) ait şist birimleri devam etmektedir. Şistler açık kahve, beyazımsı gri renkli zayıf dayanımlı, kolay dağılabilen, ufalanabilen tabakasız, mika pulcukları içermektedir. Çok zayıf kaya özelliğinde olduğundan eğimli alanlarda yamaç malzemesi içerisinde zemin özelliği sunmaktadır. Çok kolay ufalandığından atmosferik etkilerin etkisi ile siltli, kumlu malzeme şeklinde gözlenmektedir.

7. Çalışma alanında gerçekleştirilen Jeofizik çalışmalarda; 1. tabaka derinliği 7,9m. -9,3 m. arasında değişmektedir.2. Tabaka ise bu seviyeden daha derinler için alınmıştır.

a) Sismik hız oranları arazimizde sırası ile 2,4-3,9 olarak hesaplanmıştır. Buna göre az sıkı- sıkı olmayan özelliktedir.

b) Poisson oranı çalışma alanımızda 1. tabaka için 0.40-0.46, 2. tabaka için 0,46 olarak hesaplanmıştır. Buna göre zemin gözenekli- suya doygun(nemli birimlerden oluşmaktadır).

c) arazimizde yoğunluklar 1. tabaka için 1.6- 1.73, 2. tabaka için 1.98-2.02,04 olarak hesaplanmıştır.

d) İnceleme sahasında, Kayma modülünün derinliğe bağlı değişimi 1. tabaka için 1258-1647 kg/cm2 2. tabaka için 4190-4700 kg/cm2 olarak bulunmuştur. Bu değerler göre 1. tabaka orta sağlam yapıda, 2. tabaka sağlam bir yapıdadır.

e) İnceleme sahasında, Elastisite (Young) Modülünün derinliğe bağlı değişimi 1. tabaka için 3666-4739 kg/cm2, 2. tabaka için 12224-13770 kg/cm2 olarak bulunmuştur. Bu değerler göre 1. tabaka orta sağlam yapıda, 2. tabaka sağlam bir yapıdadır.

f) Çalışma alanında hesaplanan Vs30Kayma dalgası gızı 378-411m/sn olarak hesaplanmıştır.

g) Parselde hesaplanan ortalama zemin hakim titreşim periyodu 0.36sn- 0.54sn olarak hesaplanmıştır.

h) Parselde hesaplanan zemin büyütmesi 1.56-1.8 olarak hesaplanmıştır.

Bölge için yapılacak deprem analizinde, Bursa ve civarındaki sismik aktivite göz önüne alınarak, etkin yer ivmesi katsayısının (Ao)=0,40g., Magnitüd değeri ise 7,0 < m 7,5 < olarak alınmalıdır.

8. Yapılan arazi incelemeleri, sondaj, jeofizik çalışmalar (sismik kırılma ve düşey elektrik sondaj (rezistivite) ölçümleri ve mikrotremör ölçümü), laboratuvar deneyleri ve jeolojik duruma bağlı olarak yerleşime uygunluğu değerlendirilmiştir.

İnceleme alanının tamamı Permiye-Triyas Yaşlı Nilüfer formasyonuna (Trkn) ait şist, kireçtaşı ve Yamaç Molozu (Qym) birimlerden oluşmaktadır. İnceleme sahası ile (%10-30) bir yapıya sahiptir. İnceleme alanının yüksek eğimin vücut olmasından dolayı yapılan hafriyatlarda oluşabilecek şevler ile mevcutta bulunan doğal ve yapay şevlerde stabilite problemi ile karşılaşılabileceğinden ve 1.Derece Deprem Bölgesinde yer aldığından 'Önlemler Alan2 (ÖA-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 suları drenaj yöntemiyle yüzeyden uzaklaştırılmalıdır.

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

- Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan parsel/bina bazındaki zemin etüt çalışmalarda, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şeve etkisi ile şev kenarına olan mesafesinin etkileri, ilave yükün şev stabilitesini bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesinin belirlenmesi, şevin 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 yeryer düşük- orta olarak bulunmuştur. Bu alanlarda zemin etütlerinde altere şist birimlerin oturma- şişme durumu incelenmelidir.

- Temellerin aynı birimler üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Yapı temelleri üstteki ayrılmış zon hafredilerek alttaki sağlam zemine oturtulmalıdır. Ayrıca yapılaşma öncesi alanda dolgu bulunma durumunda dolgu malzeme harfedilmelidir.

- İnceleme alanı dışında doğu sınırına yakın bölgede dere boyunca eğimi oldukça yüksek kesimler bulunmakta olup, bu kesimdeki yapılaşmalar mümkün olduğunca yüksek eğimli şevlere uzak mesafede planlanmalıdır. Zemin etüt aşamasında bu şeve yakın olan inceleme alanımız içine giren alanlar için şev stabilitesi analizleri yapılmalı alınabilecek önlemler belirlenmelidir.

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

9. İnceleme alanı yerel zemin sınıflamasında Zemin Sınıfı: Z2, Zemin Grubu: B olarak değerlendirilmiştir. Buna göre; TA=0.15, TB=0.40 yerel zemin sınıfına girmektedir. Ancak verilen bu değerler parsel bazında yapılacak olan etütler de detaylı şekilde incelenmelidir.

10. Açılan sondaj kuyularında Sk-2 kuyusunda yer altı su varlığına rastlanılmamakla birlikte diğer 3 sondaj kuyularında yer altı su seviyeleri görülmüştür. Mevsimsel koşullara ve yağış rejimine bağlı olarak bölgede yer altı ve yerüstü sularına bağlı olumsuzlukların meydana gelmemesi açısından temel ve yüzey drenajları yapılarak temel altına su sızması önlenmelidir. Parsel bazında yapılacak olan zemin ve temel etüdü raporlarında dikkate alınmalı, yapılacak yapı çevresinde drenaj tedbirleri alınmalı ve temel altında su yalıtımı yapılmalıdır.

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

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 alanı 1. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır.

13. İnceleme alanının taşıdığı jeolojik ve morfolojik özellikleri ile bölgenin 1. Derece Deprem Kuşağında bulunması da göz önüne alındığında, "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik"(Resmi gazete 14/07/2007 tarih 26582 sayı), "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Olan Binalar Hakkındaki Yönetmelik" (Resmi gazete 06/03/2007 tarih 26454 sayı) şartlarına uyulmalıdır.

14. Hazırlanan bu rapor 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına esas ilave Jeolojik-jeoteknik etüt raporudur.

15. Hazırlanan bu rapor imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu olup parsel bazında zemin ve temel etüt raporu olarak kullanılmaz. Yapılaşma öncesi ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile bu rapordaki uyarılar dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü istenmelidir. İnceleme alanında alınacak tüm önlemler uzman mühendislerin görüşü doğrultusunda ve Belediyesinin kontrolünde yapılması gerekmektedir.

16. Bursa İli, Kestel İlçesi, Osmaniye Köyü, H22C.11.A.1A paftaya ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas ilave jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması işi DAHA Müh. Müş. İnş. Taah. Tic.- Ali Osman KARAHAN tarafından Kestel Belediyesi'nin talebi üzerine gerçekleştirilmiştir.

2.4.3. Morfolojik Yapı

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

Osmaniye Mahallesi, Kestel İlçesi'nin dağ köylerinden birisidir ve Uludağ'ın kuzeyinde yer almaktadır. Osmaniye Mahallesi, batısında Bursa Ovası, güney doğusunda İnegöl Ovası ve kuzeydoğusunda Yenişehir Ovası ile çevrilidir.

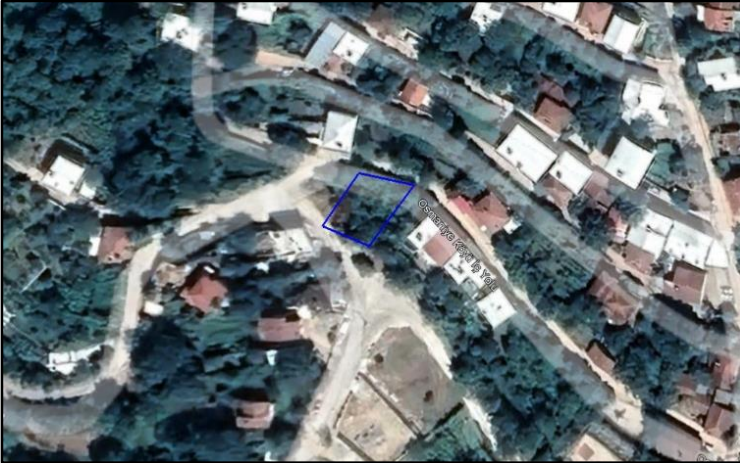
2.4.4. Eğim Durumu

Bursa İli, Kestel İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 679 Ada 1 Nolu Parselin kuzeybatısındaki tescil harici alanın, eğim oranı kuzey yönünden güney yönüne doğru gittikçe %0-6 arasında değişmektedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Bursa İli, Kestel İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 679 Ada 1 Nolu Parselin kuzeybatısındaki tescil harici alan, aşağıdaki gibi olup, herhangi bir yapı bulunmaktadır.

Fotoğraf 1: Plan Değişikliğine Konu Alan



2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Bursa İli, Kestel İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 679 Ada 1 Nolu Parselin kuzeybatısındaki alan, tescil harici alana konudur.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

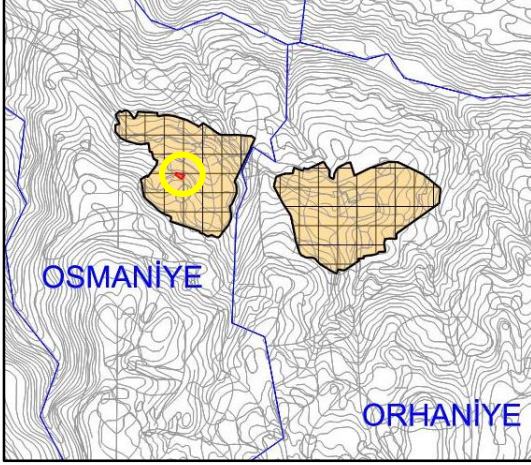
2.7.1. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Osmaniye Mahallesi, 679 Ada, 1 Nolu Parselin kuzeybatısındaki tescil harici alan;

Alaçam – Derekızık – Osmaniye – Orhaniye – Saitabat – Çataltepe – Şevketiye – Aksu – Şükraniye Köyleri 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Alaçam – Derekızık – Osmaniye – Orhaniye – Saitabat – Çataltepe – Şevketiye – Aksu – Şükranıye Köyleri 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planında; söz konusu alan “Yerleşim Alanı” olarak planlanmıştır.

Şekil 5: Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı



2.7.2.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

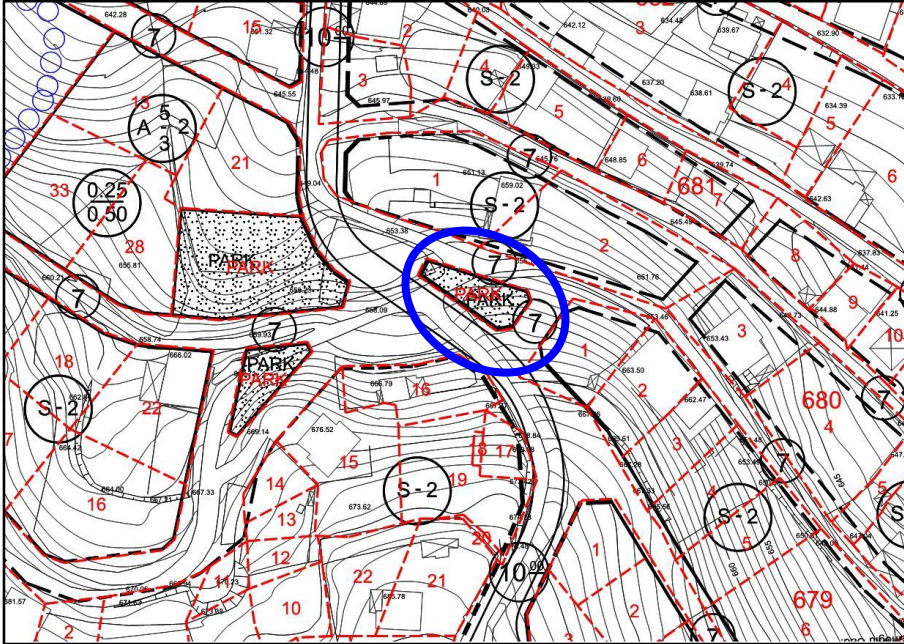
Osmaniye Mahallesi, 679 Ada, 1 Nolu Parselin kuzeybatısındaki tescil harici alana ait; 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

2.7.3.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Osmaniye Mahallesi, 679 Ada, 1 Nolu Parselin kuzeybatısındaki tescil harici alan, onaylı 1/1000 Ölçekli Osmaniye Uygulama İmar Planında kalmaktadır.

Onaylı 1/1000 Ölçekli Osmaniye Uygulama İmar Planında; 679 Ada 1 Nolu Parselin kuzeybatısındaki tescil harici alan “Park Alanı ve 7 Metre En Kesitli Yol Alanı” olarak planlanmıştır.

Şekil 6: Onaylı 1/1000 Ölçekli Osmaniye Uygulama İmar Planı



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Kestel Belediyesince Osmaniye Mahallesi, 679 Ada, 1 Nolu Parselin kuzeybatısındaki tescil harici alanda, BOTAŞ boru hattının geçirilmesi için mevcut yol güzergâhı dikkate alınarak “Park Alanı ve 7 Metre En Kesitli Yaya Yolunda” düzenleme yapılmasına ilişkin plan değişikliği talep edilmiştir.

Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Teknik incelemeler neticesinde;

- Onaylı 1/1000 Ölçekli Osmaniye Uygulama İmar Planı'nda; 679 Ada 1 Nolu Parselin kuzeybatısındaki tescil harici alan, “Park Alanı ve 7 Metre En Kesitli Yaya Yolu” olarak planlanmış olduğu,

- 14 Haziran 2014 Tarih ve 29030 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinin 2. Bendi;

“(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.”

Şeklinde olduğu,

- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinin 2. Bendine istinaden azalan park alanının aynı oranda ayrılması gerektiğinden,

- Bu nedenle de 679 Ada 1 Nolu Parselin kuzeybatısında “Yol Alanında Park Alanı” olarak planlanmasının uygun olacağı,

Tespit olunmuştur.

Söz konusu talep ve yapılan teknik incelemeler neticesinde onaylı 1/1000 Ölçekli Osmaniye Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

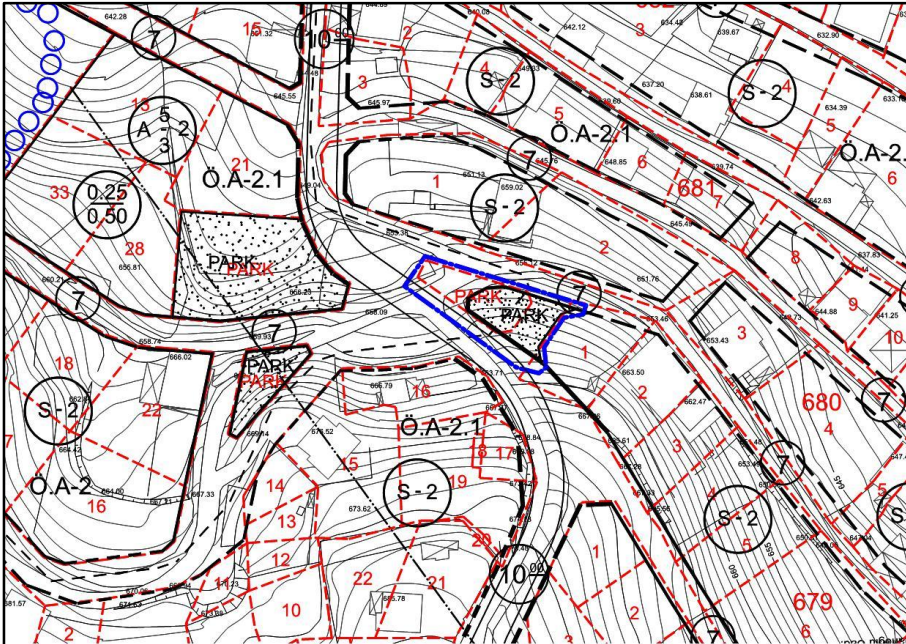
Kestel Belediyesince Osmaniye Mahallesi, 679 Ada, 1 Nolu Parselin kuzeybatısındaki tescil harici alanda; BOTAŞ boru hattının geçirilmesi için, mevcut yol güzergâhı dikkate alınarak parselin kuzeybatısındaki “Park Alanı ve 7 Metre En Kesitli Yaya Yolu ” düzenleme yapılmasına ilişkin onaylı 1/1000 Ölçekli Osmaniye Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği önerisinde;

- 679 Ada 1 Nolu Parselin batısında doğalgaz bağlantısının yapılması için mevcut yol güzergâhı dikkate alınarak “7 Metre En Kesitli Yol Alanı” yeniden düzenlenmiştir.

- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinin 2. Bendine istinaden azalan park alanının aynı oranda ayrılması gerektiğinden, 679 Ada 1 Nolu Parselin kuzeybatısındaki tescil harici alanda “Park Alanı” yeniden düzenlenmiştir.

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)
Park Alanı	209,91	227,89	+17,98
Yol Alanı	307,16	289,18	-17,98
Plan Değişikliği Alanı	517,07	517,07	0,00

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.