



KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, SAİTABAT MAHALLESİ,
112 ADA 13 NOLU PARSELE AİT;
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-

**KENTTASARIM**
ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞAAT
TURİZM SANAYİ TİCARET LİMİTED 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.....	7
2.4.1.	Depremsellik.....	7
2.4.2.	Jeolojik Yapı	8
2.4.3.	Morfolojik Yapı.....	10
2.4.4.	Eğim Durumu.....	10
2.5.	ARAZİ KULLANIMI.....	10
2.6.	PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	10
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.....	11
2.7.3.	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	11
3.	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	12
3.1.	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	12
3.2.	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ	12

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 Saitabat Mahallesi 1/1000 Ölçekli 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

1.1.4 Fotoğraf Listesi

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

4

Şekil 2: Plan Değişikliğine Konu Alanın Konumu ve Yakın Çevresi

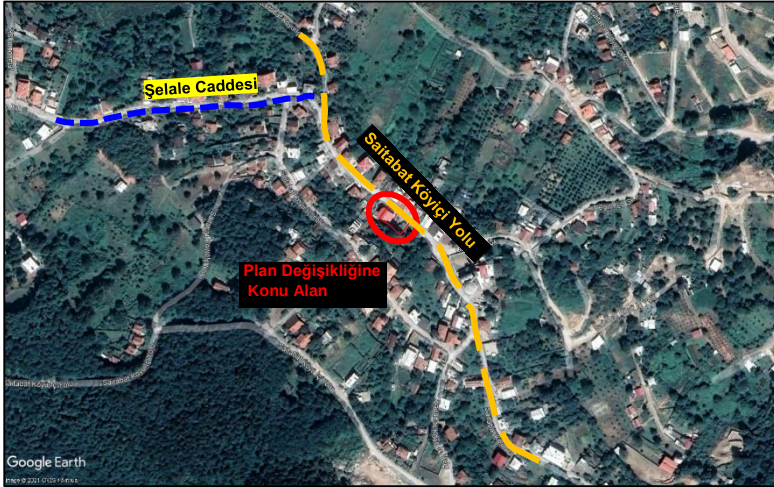


Plan değişikliğine konu Bursa İli, Kestel İlçesi, Saitabat Mahallesi, 112 Ada 13 Nolu Parsel; Bursa tarihi kent merkezine uzaklığı yaklaşık olarak 15 km iken Kestel ilçe merkezine uzaklığı yaklaşık 6 km mesafededir.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu Bursa İli, Kestel İlçesi, Saitabat Mahallesi, 112 Ada 13 Nolu Parsel; Saitabat mahalle merkezinde konumlanmış olup, Şelale Caddesi'nin yaklaşık 200 metre güneydoğusunda ve Saitabat Köyü Yoluna cepheli konumdadır.

Şekil 3: Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü



Plan değişikliğine konu Saitabat Mahallesi,

- 112 Ada 13 Nolu Parsellerin alan: 419,42 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'i'nin Doğusunda yer alan Kestel İlçesi'ne ait bilgiler;

- Nüfus: 70.865 kişi (2020)
- Yüzölçümü: 423 km²
- Nüfus Yoğunluğu: 167.529 kişi/km²

Şeklindedir. (TÜİK)

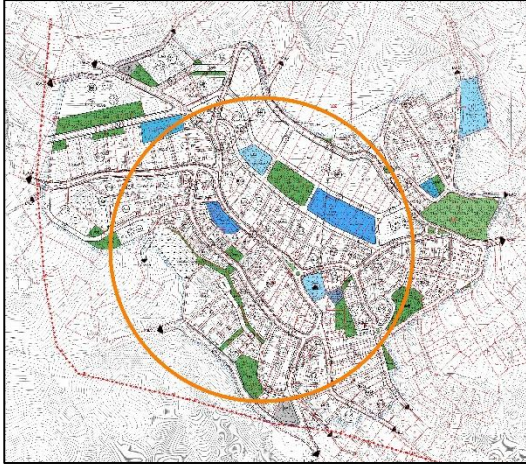
Tablo 2:Kestel İlçesine Ait Mahalle Nüfusları (2020)

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, Saitabat Mahallesi, 112 Ada 13 Nolu Parseli, 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, 112 Ada 13 Nolu Parseli kapsayan; Kentsel, Teknik Sosyal Altyapı Alanlarını gösteren daire içerisindeki alan; Anaokulu Alanı, İlkokul Alanı, Kültüre Tesis Alanı, İbadet Alanı, Meydan, Belediye Hizmet Alanı ve Park Alanlarını kapsamaktadır.

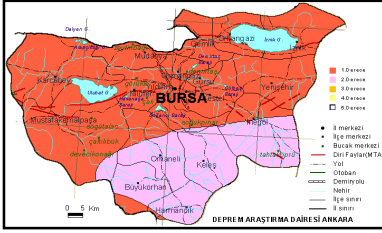
2.4. JEOLÖJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

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

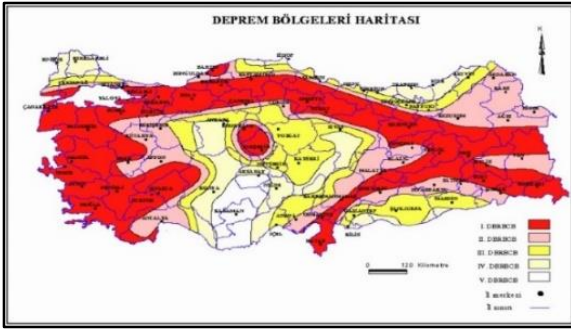
sürdürüldüğü bilinmektedir. Güney Marmara kentlerini etkileyecek depremler bu kırık kuşakları boyunca oluşacaktır.

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 Gereği; 21.06.2012 Tarihinde Onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu Sonuç ve Öneriler:

1. Bu rapor, Saitabat mahallesi imar planı çalışmalarında kullanılmak üzere Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından ihale edilmiş ve yüklenici Geoteknik Müh.Jeo.Son.Ltd.Şti. tarafından hazırlanmıştır.

2. Saitabat mahallesinde H22-D-10-C-4-C, H22-D-10-C-3-C, H22-D-15-B-1-B, H22-D-15-B-2-A 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 % 39'u iri taneli; % 61'i de ince tanelidir. İnce taneli zeminlerin geneli düşük plastisiteli KİL sınıfında yer almaktadır.

5. Laboratuvar da 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. İnceleme alanımızda 2 noktadaki kesitlerin bulunduğu alanlarda yapılan şev stabilite analizlerinde şevlerin stabil olduğu görülmüştür.

8. Çalışma sahasında 30 m. derinlik için ortalama kesme dalga hızı 528 m/sn ile 627 m/sn aralığında değerler almaktadır. Buna göre çalışma alanında saha genelinde Vs hızı değerleri incelendiğinde yaklaşık olarak ilk tabakalarda ~5-10 metre derinliklerden sonra daha sıkı birimlere girdiği görülmektedir.

9. Kumsar vd. (2005) kayma dalga hızının $V_s \leq 350$ m/sn değerlerinin yerleşime önlemleri alanlar 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 ulaşılammıştır.

10. Çalışma alanında NEHRP tanımına göre çalışma alanının genelinde C “Çok Sıkı/Sert Zemin ya da Yumuşak Kaya” sınıfına girmekte olduğu görülmektedir.

11. Çalışma alanında maksimum kayma modülü (G_{max}) değerleri incelendiğinde; genel olarak ~5-10m.ye kadar olan ilk tabakalarda “Orta sağlam zeminler” ve “sağlam” ~5-10m.den sonraki kısım için ise “sağlam” zemin sınıfına girmektedir. Zeminden kaynaklanabilecek yapısal hasarların engellenebilmesi için “depreme dayanıklı yapı tasarımı” ilkelerine bağlı kalınması gerekmektedir.

12. Dinamik elastisite modülü (E_d) değerleri incelendiğinde; genel olarak ~5-10m.ye kadar olan ilk tabakalarda “Orta gevşek zeminler” ve “sağlam”, ~5-10m.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 (T_0) 0.19 - 0.23 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 1.54 - 1.72 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 önemli alanlar için kriter oluşturacağını belirtmişlerdir. Çalışma alanında 2.0 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 $a_{max} \geq 0.40g$ 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 aşılmayacağına kontrol amaçlı veya önemli yapılar için karşılaşılabilecek en büyük ivme değerlerinin ayrıca hesaplanması gereklidir.

19. Çalışma alanı birinci derece deprem bölgesinde yer almasından dolayı Saitabat mahallesi imar sınırları içerisinde kalan alanda yapılacak yapılarda T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığının “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” esaslarına titizlikle uyulması gereklidir.

20. Saitabat mahallesi sınırları içerisinde Nilüfer formasyonuna ait eğimli alanlar Önemli Alanlar-2 (ÖA-2) olarak değerlendirilmiştir.

Önemli Alanlar-2 (ÖA-2): Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından Sorunlu Alanlar

İnceleme alanındaki Nilüfer formasyonuna ait bozuşmuş zemin özelliğindeki ve eğimli alanlar Önemli Alanlar 2 (ÖA-2) olarak değerlendirilmiştir. Ekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2 simgesiyle gösterilmiştir. Saitabat mahallesinde ÖA-2 ile gösterilen alanlarda yapılan jeoteknik değerlendirmeler sonucunda; ince taneli zemin sınıfında olduğu, zeminlerde oturma, taşıma ve şişme problemlerine rastlanmamıştır. Ancak inceleme alanının eğimli olması, mahallenin birinci derecede deprem bölgesinde yer alması, yüzey ve çevre suyu etkisinde olması nedeniyle Önemli Alanlar 2 (ÖA-2) kapsamında değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

- İnceleme alanında meydana gelebilecek stabilite problemlerine yönelik önlem projelerinin zemin etütlerinde belirlenmesi ve önlemlerin uygulanmasının sağlanması gerekmektedir.
- Derin kazılarda açığa çıkacak şevler açıkta bırakılmamalı istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Oturma şişme ve taşıma gücü problemleri parsel bazı zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmeli ve belirlenen iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.
- Yüzey suları atık suları ve yer altı suları ortamdaki uzaklaştırılarak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Yapıların taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri parsel bazı zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmeli ve inceleme alanında bulunan derelere ilişkin planlama öncesi DSİ görüşü alınmalıdır.

Bu alan rapor ekinde 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında “ÖA-2” simgesiyle gösterilmiştir.

21. 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.

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.

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

2.4.4. Eğim Durumu

Bursa İli, Kestel İlçesi, Saitabat Mahallesi, 112 Ada 13 Nolu Parselin, eğim oranı kuzey yönünden güney yönüne doğru gittikçe %0-3 arasında değişmektedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Bursa İli, Kestel İlçesi, Saitabat Mahallesi, 112 Ada 13 Nolu Parsel, aşağıdaki gibi olup, “2 Katlı Betonarme Apartman ve Bahçesi” bulunmaktadır.

Fotoğraf 1: Plan Değişikliğine Konu Alan



2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Bursa İli, Kestel İlçesi, Saitabat Mahallesi, 112 Ada 13 Nolu Parsel özel mülkiyete konudur.

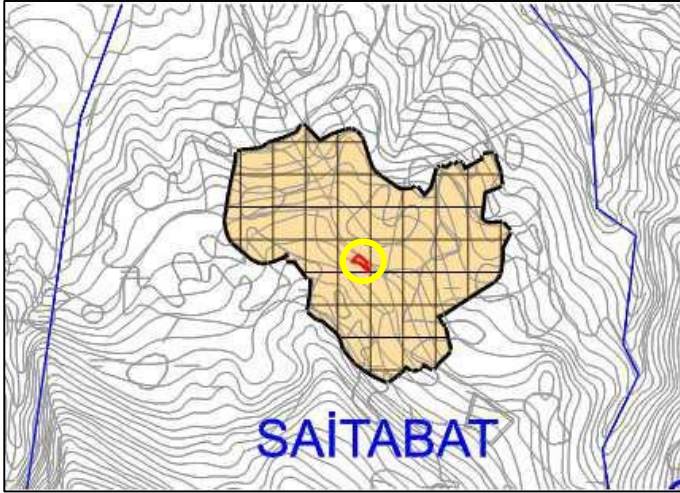
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Saitabat Mahallesi, 112 Ada, 13 Nolu Parsel; 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 – Şükraniye Köyleri 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planında; söz konusu parsel “Yerleşim Alanı” olarak planlanmıştır.

Şekil 5: Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

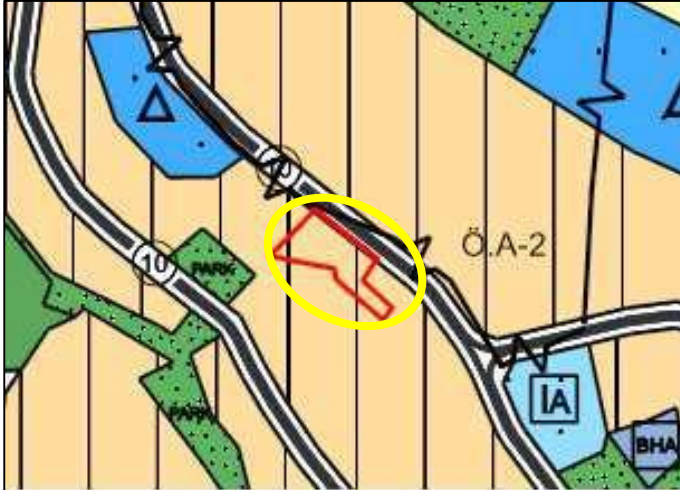


2.7.2.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Saitabat Mahallesi, 112 Ada, 13 Nolu Parsel; Saitabat Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Saitabat Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında; söz konusu parsel “Düşük Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı” olarak planlanmıştır.

Şekil 6: Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

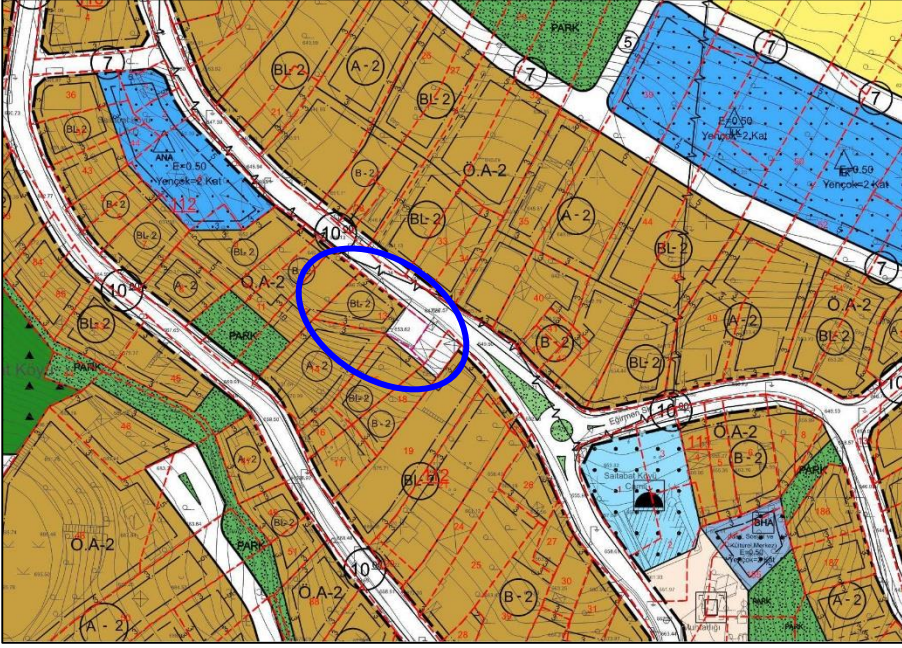


2.7.3.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Saitabat Mahallesi, 112 Ada, 13 Nolu Parsel, onaylı Saitabat Mahallesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Onaylı Saitabat Mahallesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında; 112 Ada 13 Nolu Parsel “Blok Nizam 2 Kat (BL-2) Yerleşik Konut Alanı ve Yol Alanı” olarak planlanmıştır.

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



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Kestel Belediyesince Saitabat Mahallesi, 112 Ada, 13 Nolu Parsele ilişkin daha önce yapılan imar uygulaması ile terklerini yaptığı ancak onaylı Saitabat Mahallesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda imar hatları sehven uygulama yapılmış parsele göre oluşturulmadığından, imar hatlarının yeniden düzenlenmesine ilişkin plan değişikliği talep edilmiştir.

Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Teknik incelemeler neticesinde;

- 112 Ada 13 Nolu Parselin onaylı Saitabat Mahallesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planından önce terklerini yaptığı ve imar uygulamasının kesinleştiği,
- Kesinleşen imar uygulamasına göre tapu niteliğinin “2 Katlı Betonarme Apartman ve Bahçesi” olduğu,
- Tapu alanının 419,42 m² olmasına rağmen, Onaylı Saitabat Mahallesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında; 112 Ada 13 Nolu Parselin “322,56 m²'sinin Blok Nizam 2 Kat (BL-2) Yerleşik Konut Alanı ve 96,98 m²'sinin de Yol Alanı” olarak planlanmış olduğu,
- Onaylı Saitabat Mahallesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planından bu uygulamanın sehven işlenmediği,
- Uygulama görmüş olan bir parselde imar hatlarının uygulama sonrası kesinleşen kadastral sınırlara göre olması gerektiği,

Tespit olunmuştur.

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

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

Kestel Belediyesince Saitabat Mahallesi, 112 Ada, 13 Nolu Parsele ilişkin daha önce yapılan imar uygulaması ile terklerini yaptığı ancak onaylı Saitabat Mahallesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda imar hatları sehven uygulama yapılmış parsele göre oluşturulmadığından, imar hatlarının yeniden düzenlenmesine ilişkin onaylı Saitabat Mahallesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği önerisinde;

- 112 Ada 13 Nolu Parselin imar hatları yeni terkler oluşturmayacak şekilde, kadastral sınırlar korunarak yeniden düzenlenmiş ve yapı yaklaşma sınırları bu imar hatlarına göre ve yan bahçe çekme mesafesi 3 metreden 5 metreye revize edilmiştir.

-112 Ada 13 Nolu Parselde yeni oluşan imar hattına göre de15-18-19 parsellerdeki imar hatları da düzenlenerek, yapılaşmada herhangi bir hak kaybına uğratılmadan yapı yaklaşma sınırı revize edilmiştir.

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.