



KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

**BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, ORHANIYE MAHALLESİ,
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU**

AÇIKLAMA RAPORU

PIN: UİP-

LE TUER PLANLAMA LTD. STİ.
MİMARLIK/ŞEHİR PLANLAMA GAYRİMENKUL PROJELER
DEĞERLENDİRME ÇEVRE MİMARLIK FAHRETTİN
KAYMAKÇI ÇEVRE MİMARLIK ŞİRKETİ
Osmanlı Mah. Etiler Sok. No: 11 Kat: 11 Merkez/BURSA
İş Kapısı: W. No: 2/2 Kat: 11 Kat: 11 Merkez/BURSA
Setbaşı: M.D. 753 01 25113 No: 10 Kat: 11 Merkez/BURSA
Tic. Sicil No: 0733917251/00012

Nilüfer TAŞAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Dip. No: 23708
Oda Sicil No: 1641
TURGUT YALMI
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI
Oda Sicil No: 271 Büro Tescil No: 16310047
Dip. No: ODTÜ 1971/3901
Korak Mah. Merdiven Sok. No: 10 Kat: 1
Tel: 0 224 234 69 75 E-posta: 2242346940@nilufer16

ŞEHİR MECLİSİ
[Signature]

Yasin Burkan GEZER
Meclis Katibi

Kestel Belediye Meclisi'nin
04/09/2023 Tarih ve 99 Sayılı
Kararı ile uygun bulunmuştur.

Önder TANIR
Kestel Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
17/10/2023 Tarih ve 1402 Sayılı
Kararı ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAS
Büyükşehir Belediye Başkanı

**DEĞİŞTİRİLEBİLİR
UYGUN BULUNDU**

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Kestel İlçesi, Orhaniye Mahallesi sınırları içerisinde yerleşimin bulunduğu 23,36 hektarlık alanda 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu hazırlanması işidir.

Kestel Belediye Meclisinin 03.06.2013 tarihli ve 138 sayılı kararı ile uygun görülen ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 24.10.2013 tarihli ve 1116 sayılı kararı ile onaylanan Orhaniye Mahallesi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planının, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinde belirtilen yapılaşma koşullarına uygunluk sağlaması, Bursa 3. İdare Mahkemesi tarafından imar uygulamasının iptal edilmesi ve 3402 sayılı Kanunun 22-a uygulaması ile kadaströ güncelleme çalışmaları neticesinde kadaströ parsellerinin yüz ölçüm, koordinat sistemi ve geometrilerinin değişmesinden kaynaklı imar planı uyuşmazlıkların giderilmesi amacıyla revize edilmesi gerekliliği oluşmuştur.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

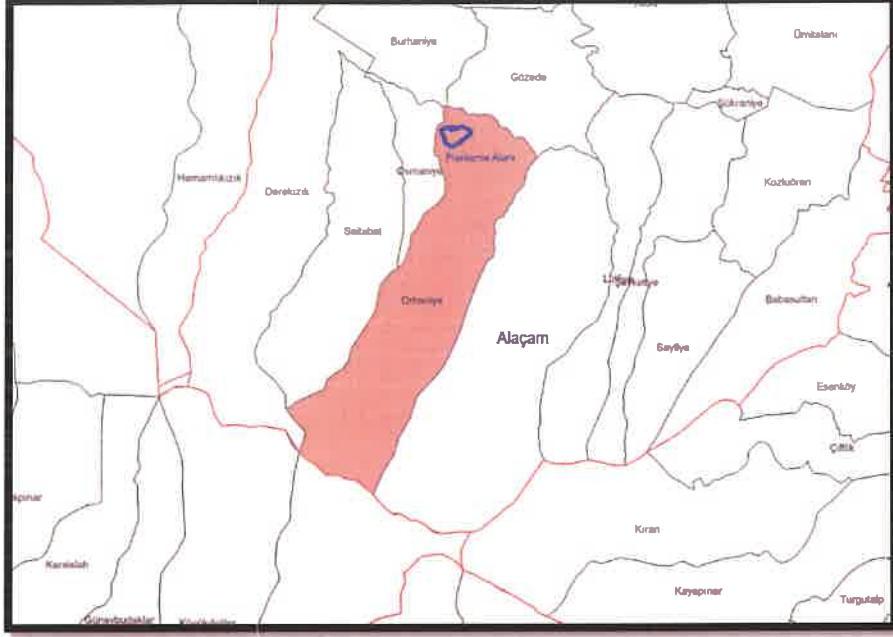
Planlama alanı; Bursa İli, Kestel İlçesi sınırları içerisinde Orhaniye Mahallesi yerleşim alanını ve çevresini kapsamaktadır.



Planlama Alanı Konumu

Handwritten signature or mark in blue ink.

Orhaniye Mahallesi, Bursa kent merkezinin güneydoğusunda Uludağ yamaçlarında yer almaktadır. Kestel İlçe Merkezine 12 km, Bursa şehir merkezine 25 km, Yalova'ya 95 km, İstanbul'a 175 km, Çanakkale'ye 300 km, İzmir'e 375 km, Ankara'ya 370 km ulaşım mesafesindedir. Planlama Alanı, 233.674,88 m² büyüklüğünde olup onaylı imar planı sınırlarını kapsamaktadır.



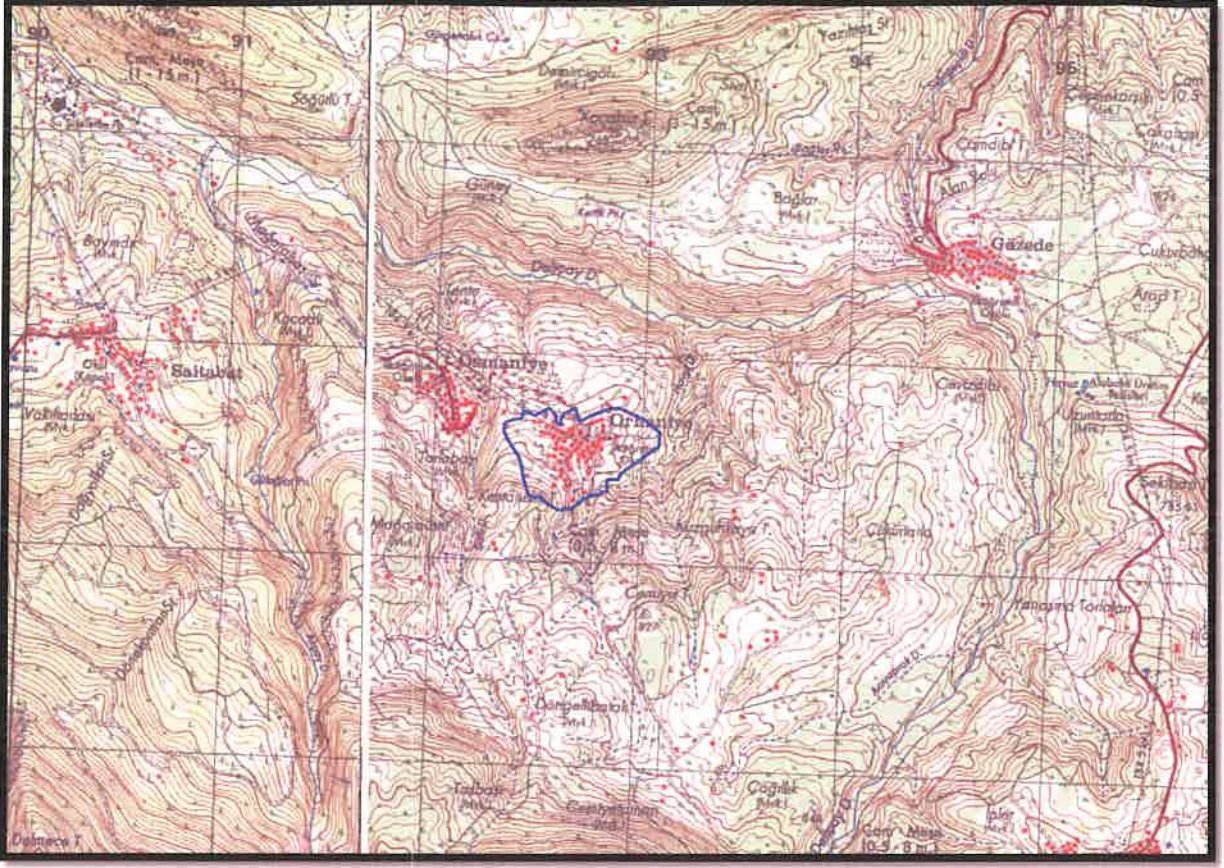
Orhaniye Mahallesi ve Çevresi Mahalle Sınırları



Orhaniye Mahallesi Uydu Görüntüsü

Dr

M



1/25.000 Ölçekli Topografik Harita Üzerinde Orhaniye Mahallesi ve Çevresi

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2.2.1. Demografik Yapı

Bursa İli, Türkiye'nin en yoğun göç alan Marmara Bölgesi'nde yer almaktadır. Bölge gerek İstanbul'un ticari etkisi ve ulaşım olanaklarının bölgedeki gelişmişliği, teknik altyapının ve istihdam olanaklarının çokluğu ve çeşitliliği açısından ülkesel cazibe merkezidir. Bursa, gerek coğrafi konumu, ulaşılabilirlik ve gelişmiş diğer kent merkezlerinin odağında yer alması dolayısı ile kendi gelişme bölgesini oluşturmaktadır.

Bursa İli nüfusu, nüfusu 1.000.000 üzerindeki illerle ve Büyükşehir Belediyeleri (Nüfusu 500.000 üzerindeki kentler) karşılaştırılmalarında ülke genelinde 4. sırada yer almaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumunun (TÜİK) 2021 yılında yapmış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre Bursa İli'nin toplam nüfusu 3.147.818 kişidir. Bu nüfus Türkiye nüfusunun (84.680.273 kişi) % 3,7'sini, Doğu Marmara (TR4) Bölge Nüfusunun ise yaklaşık %71,4'ünü oluşturmaktadır. Bursa Büyükşehir Belediyesi Sınırları il sınırlarını kapsadığından dolayı kır-kent nüfusu ayrımı artık yapılmamaktadır.

2
1

YILLAR	NÜFUS	NÜFUS ARTIŞ HIZI
2008	2.507.963	2.79%
2009	2.550.645	1.70%
2010	2.605.495	2.15%
2011	2.652.126	1.79%
2012	2.688.171	1.36%
2013	2.740.970	1.96%
2014	2.787.539	1.70%
2015	2.842.547	1.97%
2016	2.901.396	2.07%
2017	2.936.803	1.22%
2018	2.994.521	1.96%
2019	3.056.120	2.05%
2020	3.101.833	1.49%
2021	3.147.818	1.48%

Yıllara Göre Bursa Nüfusu (TÜİK)

Bursa ilçeleri için 2021 yılı verilerine göre nüfus yoğunlukları incelendiğinde; 59,39 kişi/ha ile Yıldırım İlçesi en yoğun, 0,15 kişi/ha ile Harmancık İlçesi en az yoğun ilçedir.

Planlama alanının da içinde bulunduğu Kestel İlçesi 1,83 kişi/ha yoğunluğa sahiptir.

Kestel İlçesi özelinde nüfus değerleri incelendiğinde; Bursa İl nüfusunun %2.3'ü ilçe sınırlarında yaşamaktadır. Kestel ilçesinde, 2022 yılı ADNKS verilerine göre 74.109 kişi yaşamaktadır. Nüfusun 37.268'i erkek, 36.841'i kadındır.

YIL	TOPLAM NÜFUS	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU
2007	44456	22059	22397
2010	48198	23924	24274
2013	51872	25815	26057
2016	57818	28687	29131
2019	68204	34160	34044
2022	74109	37268	36841

Kestel İlçesi Yıllara Göre Nüfus Dağılımı Kaynak: TÜİK

Planlama alanının da içerisinde yer aldığı Orhaniye Mahallesi'nin toplam nüfusu 507 kişidir. Toplam nüfus içerisinde %49'u Kadın, %51'i Erkektir. Orhaniye Mahallesi'nin yoğunluğuna bakıldığında ise 35 kişi/ha olduğu görülmektedir.

2.2.2. Ekonomik Yapı

Bursa konumu itibarıyla tarihsel gelişim sürecinde ticaretin ve sanayinin önemli merkezlerinden birisi olmuştur. Özellikle Cumhuriyetten sonra Türkiye'nin ekonomik yapılanmasında bölgedeki sanayi yatırımlarıyla lokomotif gücü üstlenen illerden birisi olmuştur.

Bursa Türkiye'nin genel ekonomik yapısı içinde öteden beri önemli bir yere sahiptir. Sanayi, turizm ve tarım sektörlerindeki katkısı Bursa'yı ülke ekonomisi içinde önemli bir konuma getirmiştir.

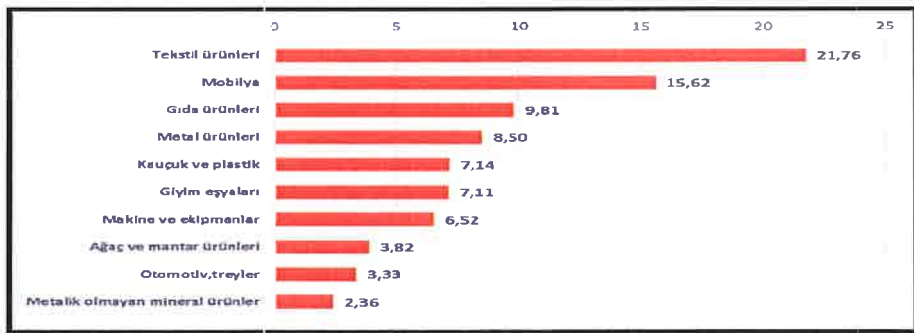
Bursa ili, Türkiye ortalamasının üzerindeki nüfus artışı ile en hızlı gelişen kentlerimizden biridir. Bu hızlı nüfus artışının en önemli etkeni devamlı olarak göç almasıdır. İlin göç almasındaki en önemli neden ise, Bursa'nın ekonomik, ticaret ve sanayi açısından çok gelişmiş olmasıdır.

Bursa, ekonomik yönüyle, Türk ekonomisinin geliştirilmesi ve ona yeni ivmeler kazandırılmasında aktif ve yönlendirici bir gücü temsil etmektedir. Ülke ve bölge ekonomisinin gelişmesine, ihracat yönüyle döviz girdisi sağlanmasına ve sanayi altyapısının güçlenmesine sağladığı katkılarla Bursa, ekonomik açıdan büyük bir dinamizm sergilemektedir.

Bursa'nın coğrafi konumu da, Bursa sanayisi için önemli bir avantajdır. Bursa, konumu itibarıyla Anadolu yarımadasının batıya çıkış ve batının Anadolu'ya giriş kapısı konumundadır.

Bursa'da başta tekstil, otomotiv, makine, gıda ve deri sanayileri olmak üzere, pek çok çeşitteki imalat sektörleri, Bursa'nın ticaret ve sanayi hayatında önemli etkinlikler meydana getirmektedir.

Bursa ilinde sanayi işletmelerinin sektörel dağılımı incelendiğinde, ilk sırada %21,76 ile Tekstil ürünleri, ikinci sırada %15,62 ile Mobilya ve üçüncü sırada ise %9,81 ile Gıda ürünleri sektörü yer almaktadır.



Bursa İlinde Sanayi İşletmelerinin Sektörel Dağılımı (İlk 10 Sektör) (%)

Bursa Ekonomik Yapısı İçerisinde Kestel İlçesinin Yeri:

Kestel ilçesi, merkez ilçe olmasından dolayı Bursa'nın diğer merkez ilçeleriyle öncelikli olarak sağlık ve eğitim konusunda etkileşim içindedir. Sağlık ve eğitimin dışında, sırasıyla alışveriş ve çalışma için diğer merkez ilçelere gidilmektedir.

İlçenin ekonomisinde en büyük rolü sanayi sektörü oynamaktadır. İkinci sektör ise tarımdır. Armut (Santa Maria ve Deveci çeşitleri) ile şeftali başta olmak üzere meyvecilik ön plandadır. Ova ve dağ kısımlarıyla yeryüzü şekilleri açısından çeşitlilik gösteren Kestel ilçesinde bitkisel tarım ürünleri de çeşitlilik göstermektedir. Ova köylerinde az miktarda zeytin ve önemli bir miktarda buğday yetiştirilmekte iken, dağ köylerinde (Alaçam Köyü) ahududu ve böğürtlen yetiştirilmektedir. Derekızık Köyü'nde ise çilek yetiştiriciliği yapılmaktadır. Ayrıca, ilçede üretilen yediveren çileği son yıllarda öne çıkmaktadır. Üretilen armut ve şeftali ana olarak büyük şehirler olmak üzere yurtiçi piyasasında yaş meyve olarak arz edilirken, üretilen ahududu, reçel olarak tarımsal sanayide ve ayrıca ilaç sanayinde değerlendirilmektedir.

İlçe için hem katma değer hem de istihdam açısından önemli bir konumda olan sanayi sektörünün ilçede en önde, ilçe sanayisinin yaklaşık %85'ini oluşturan sanayi kolu tekstil sektörüdür. İlçe tekstil sektörünün üçte biri entegre tesislerden oluşmaktadır. Bu entegre tesisler, iplik üretiminin, dokumanın ve boyamanın bir arada bulunduğu tesislerdir. Entegre tesisler dışında kalan tesislerin yarısı boyamacı, diğer yarısı da dokumacılar tarafından oluşmaktadır. Tekstil sektörünün ardından çimento sektörü de ilçe için önemli bir sanayi koludur.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı Uludağ yamaçlarında yer almakta olup ana ulaşım akslarından uzak bir konumdadır. Bölgede, yerleşim alanlarına ulaşım öncelikle mahalle arası tali yollar ve sonrasında kent içi yollar ile sağlanmaktadır.

Alanda bulunan yapılar içme suyu ihtiyaçlarını şehir şebekesinden sağlamaktadır. Ayrıca planlama alanında atık su, doğalgaz, elektrik, telekom ve yağmursuyu alt yapı şebekeleri bulunmaktadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre deprem tehlike durumu aşağıdaki haritada gösterilmiştir. Planlama alanı haritaya göre 0.3-0.4 Aralığında orta tehlikeye daha yakındır.

2.Orhaniye köyünde H22-C-11-A-I-B, H22-C-11-A-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 şistlerdir.

4.İnceleme alanındaki zeminlerin %28'i iri taneli; %72'si de ince tanelidir. İnce taneli zeminlerin geneli düşük plastisiteli KİL sınıfında yer almaktadır.

5.Laboratuarda 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 şuuruları geçmediği gözlenmiştir.

7.İnceleme alanı zeminlerinde Mütemadi (Şerit) temel tipi için, temel derinliği 2.00 m., temel genişliği 2.00m. olarak kabul edilerek yapılan hesaplamalarda taşıma güçlerinin 290-427 kPa aralığında çıktığı görülmüştür.

8.İnceleme alanımızda 3 noktadaki kesitlerin bulunduğu alanlarda yapılan şev stabilite analizlerinde şevlerin stabil olduğu görülmüştür.

9.Çalışma sahasında 30m. derinlik için ortalama kesme dalga hızı 335m/sn ile 392 m/sn aralığında değerler almaktadır. Buna göre çalışma alanında saha genelinde Vs luzı değerleri incelendiğinde yaklaşık olarak ilk tabakalarda-4-10 metre derinliklerden sonra daha sıkı birimlere girdiği görülmektedir.

10.Kumsar vd. (2005) kayma dalga hızının $V_s < 350$ m/sn değerlere sahip kesimler, yerleşime önlemler alanların belirlenmesinde kullanılmıştır. Çalışma alanında bu sınırın altında Vs değerleri görülmüştür. Bunun yanında yakın yüzey kayma dalga hızı haritasında sismik temel kabul edilebilecek olan $V_s > 700$ m/sn sınırına saha genelinde alman ölçülerde ulaşılamamıştır.

11.Çalışma alanında NEHRP tanımına göre çalışma alanının genelinde C 'Çok Sıkı/Sert Zemin yada Yumuşak Kaya' ve 'D' 'Sert/sıkı zemin' sınıfına girmekte olduğu görülmektedir.

12.Çalışma alanında maksimum kayma modülü (G_{max}) değerleri incelendiğinde; genel olarak -4- 10m.ye kadar olan ilk tabakalarda 'Orta sağlam zeminler' ~4-10m.den sonraki kısım için ise 'sağlam zeminler' zemin sınıfına girmektedir. Zeminden kaynaklanabilecek yapısal hasarların engellenebilmesi için 'depreme dayanıklı yapı tasarımı' ilkelerine bağlı kalınması gerekmektedir.

13.Dinamik elastise modülü (E_d) değerleri incelendiğinde; genel olarak ~4-10m.ye kadar

olan ilk tabakalarda "Orta gevşek zeminler" ve "sağlam", -4-1 Om.den sonraki kısım ise "sağlam" ve 'Çok Sağlam' zemin sınıfına girmektedir. Zeminden kaynaklanabilecek yapısal hasarların engellenebilmesi için "depreme dayanıklı yapı tasarımı" ilkelerine bağlı kalınması gerekmektedir.

14.Yer hakim titreşim periyotları; titreşim periyotları (T_0) 0.31 - 0.34 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.

15.Göreceli yer büyütme faktörleri ise 1.91 - 1.99 aralığında değişmektedir. Ansal vd (2004) ölçümüne göre spektral büyütme değer değişimleri çalışma alanının genelinde "A", 'düşük tehlike düzeyi' sınıfına girmektedir. Bunun yanında, Kumsar vd. (2005) spektral büyütme 2.0 ve üzerindeki değerlerinin yerleşime önlemleri için kriter oluşturacağını belirtmişlerdir.

16.Zemin grubu ve yerel zemin sınıfları alma ölçümlerde genel olarak alman C-Z2 olarak değerlendirilmiştir. Bu değerler genel öngörüm amacı taşımaktadır.

17.Çalışma alanı içinde 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.

18.Bursa İli, Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'na (1996) göre birinci derecede deprem bölgesi sınırları içinde kalmaktadır. Beklenen efektif ivme değeri $a_{max} > 0,40g$ 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 0.02-0.08g hesaplanmıştır.

19.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 aşılmayacağı kontrolü amaçlı veya önemli yapılar için karşılaşılabilecek en büyük ivme değerlerinin ayrıca hesaplanması gereklidir.

20.Çalışma alanı birinci derece deprem bölgesinde yer almasından dolayı Orhaniye köyü imar sınırları içerisinde kalan alanda yapılacak yapılarda T.C. Bayındırlık ve İskan

Bakanlığının 'Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik' esaslarına titizlikle uyulması gereklidir.

21. İnceleme alanı yerleşime uygunluk açısından Önemli Alanlar-2.1 (ÖA-2.1) ve Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar (AJE) olmak üzere 2 kategoride değerlendirilmiştir.

Önemli Alanlar-2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

Çalışma alanında gözlenen Nilüfer formasyonuna ait birimlerin rezidüelindeki %0-30 arası eğimli alanlar Önemli Alanlar 2.1' (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiştir. Ekli yerleşime uygunluk haritasında Ö.A-2.1 simgesiyle gösterilmiştir. Orhaniye köyünde ÖA-2.1 ile gösterilen alanlarda yapılan jeoteknik değerlendirmeler sonucunda; ince taneli zemin sınıfında olduğu, zeminlerde oturma, taşıma ve şişme problemlerine rastlanmamıştır. Ancak inceleme alanının eğimli olması, köyün birinci derecede deprem bölgesinde yer alması, yüzey ve çevre suyu etkisinde olması nedeniyle Önemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1) kapsamında değerlendirilmiştir.

Bu alanlarla ilgili olarak,

-İnceleme alanında yamaç stabilitesi sağlayacak önlemlerin belirlenmesi amacıyla temel ve zemin etütlerinde şev stabilite analizleri yapılmalıdır.

-Yapılaşma öncesinde ayrılmış zonlar kaldırılmalı, kayaçların jeoteknik özellikleri ayrıntılı olarak ortaya konulmalıdır. Şev duraylılığına yönelik uygun analizler (şev duraylılığı analizi) yapılaşma öncesinde değerlendirip sağlam kayaya soketlenmiş kazıklar, betonarme istinat duvarları ve bu yapıların ankrajlı-destek kirişleri ile desteklemek gibi önlemlerin bir veya birkaçının alınması gereklidir.

-Rezidüel zonun kalın olduğu kesimlerde yer alan killi birimlerde mühendislik problemine yönelik çalışmalar zemin etüt raporlarında detaylı olarak incelenmelidir. inceleme alanında kazık ve istinat benzeri önlem alınmadan parsel sınırlarında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, kazı şevleri uzun süreli açıkta bırakılmamalı ve komşu parsellerin güvenliği alınmalıdır.

-İnceleme alanında yer alan tüm derelerin yağışlı mevsimlerde taşkın tehlikesi ile ilgili olarak, planlama öncesi DSİ görüşü alınmalı, gerekli ıslah ve önlem işlemleri yapılmalı ve yüzey sularına karşın uygun projelendirilmiş çevre drenajı mutlaka yapılmalıdır.

-Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri temel ve zemin etüt çalışmalarında belirlenmelidir.

Bu alanlar rapor eki yerleşime uygunluk paftalarında 'ÖA-2.1' simgesiyle gösterilmiştir.

Ayrıntılı Jeoteknik Gerektiren Alanlar

İnceleme alanına ait paftalar üzerinde sınırları belirtilen alanlar yüksek eğime (yaklaşık

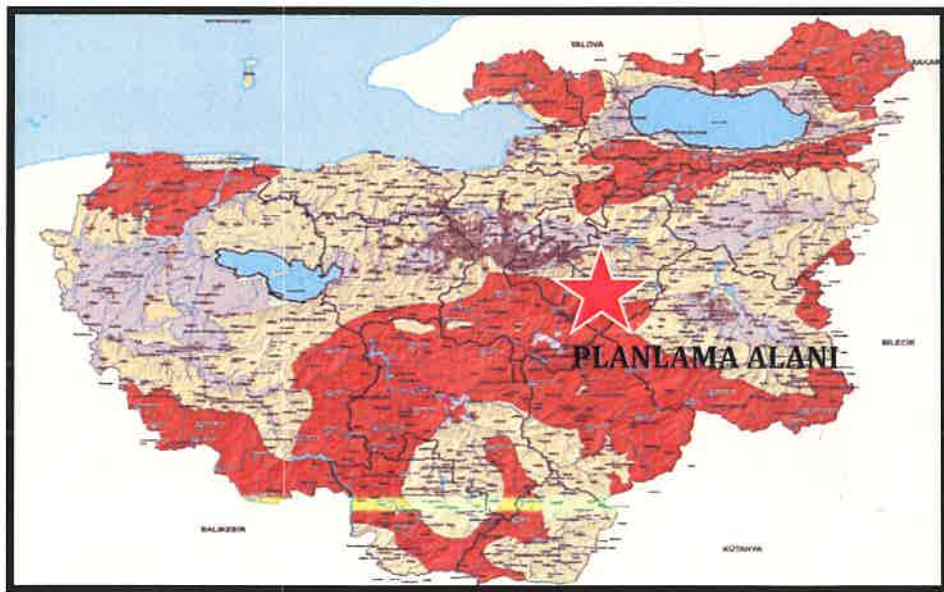
>30) sahip olması ve bu alanlarda yeterli sondaj, laboratuvar, jeofizik çalışmalar yapılamaması nedeni ile 'Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar (AJE)' olarak tanımlanmıştır. Bu alan Nilüfer Formasyonuna ait birimler ile bunların ayrışma ürünlerinden ibaret olduğu gözlenmiştir. Bu alanlarda şev stabilite analizleri içeren ayrıntılı jeoteknik etüt yapılmadan planlamaya gidilmemelidir. Bu alanlar rapor eki yerleşime uygunluk paftalarında 'AJE' simgesiyle gösterilmiştir.

22. 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 Uluabat Gölleri ile Bursa, Yenişehir, İnegöl, Karacabey ve M. Kemalpaşa Ovaları oluşturmaktadır.

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



Bursa İli Morfoloji Haritası

Handwritten signature or mark in blue ink.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Bölgede, %42'lik oranla %30'un üzerinde yerleşime uygun olmayan çok eğimli arazilerin olduğu analiz edilmiştir.

Bursa İli'nin topografya haritası incelendiğinde; Bursa'nın güneyinde arazi eğimli olup Uludağ'dan dolayı rakım yükselmektedir.

Planlama alanın topografyasına bakıldığında rakımın kuzeyden güneye arttığı görülmektedir. Köyün deniz seviyesinden yüksekliği yaklaşık 670 m. dir. Orhaniye Köyü'nün yerleşim alanı Uludağ'ın yamaçlarında kurulmuş olması sebebiyle eğimli araziye sahip ve yerleşim organik yapıdadır. Yerleşim alanınının dışı ekili ve dikili tarım arazilerinden oluşmaktadır.

1/2000 Ölçekli Eğim Analizi'ne göre bölgede, %38'lik çoğunluk payla %30'un üzerinde yerleşime uygun olmayan çok eğimli arazilerin olduğu analiz edilmiştir. Köy yerleşik alan sınırın içerisinde, % 10-20 aralığında az eğimli arazilerin çoğunlukta olduğunu ve bu alana yerleşimin eğim açısından sakıncalı olmadığı tespit edilmiştir. Ancak köyün gelişme alan sınırının çevresinde %20 ve %30'u geçen eğimli arazilerinin varlığı köyün gelişme alanını sınırlandırmıştır.

Bursa İli'nin genel sahanın toplam alanı 1.081.954 hektar olup, orman alanları 490.311 hektar ve diğer açıklık alanları 591.643 hektardır. Bursa İli'nde ki ormanlık alanlar incelendiğinde; özellikle verimli orman alanlarının Uludağ etrafında kümelendiği, verimsiz orman alanları ise genel olarak ilin güneyi ve doğusunda kümelendiği görülmektedir. Planlama alanı olan Orhaniye Köyü, Uludağ etrafında kümelenmiştir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanında yükseklik güneybatı yönünde artmakta olup hakim bakı yönü kuzeydoğudur.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı içerisinde Köy Kanunu Mevzuatına göre ve onaylı imar planına göre yapılaşmış genellikle 1 ve 2 katlı eski-yeni konut yapıları ve müştemilatları yer almaktadır.

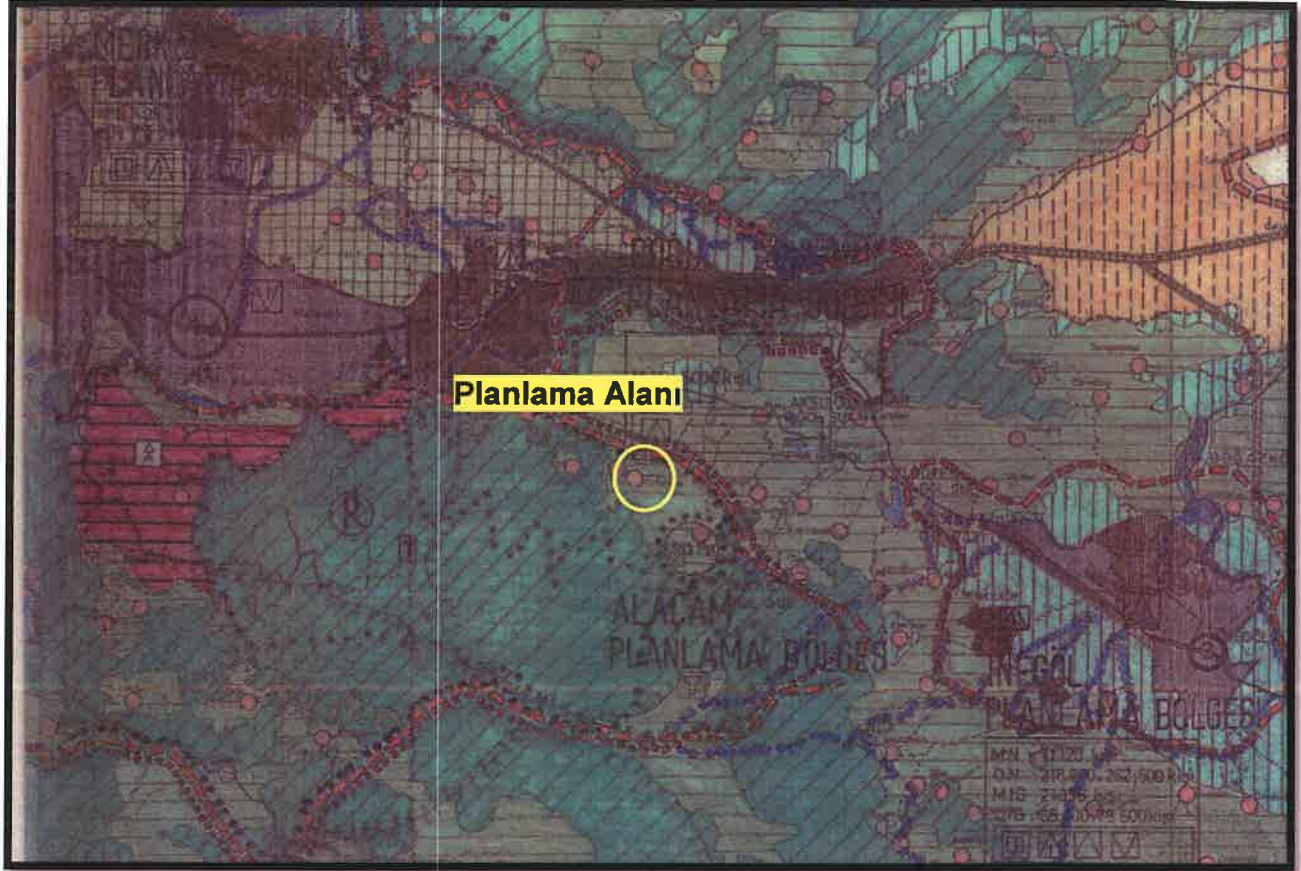
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu alan içerisinde özel ve kamu mülkiyetindeki parseller yer almaktadır.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

Planlama alanı Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Alaçam Planlama Bölgesinde bulunmakta olup; yerleşimin bulunduğu alan Kırsal Yerleşim Alanı, çevresi ise Diğer Tarım Alanı ve Orman Alanı olarak planlıdır.

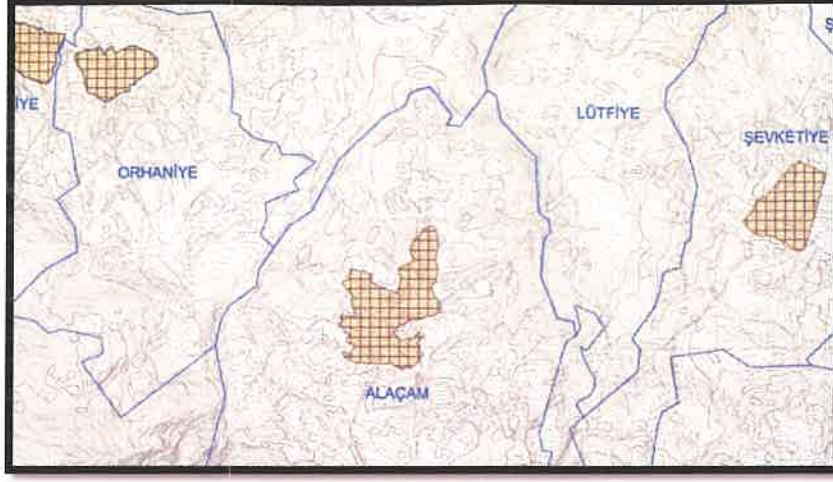


Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı 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.

Planlama alanı onaylı Alaçam, Derekızık, Osmaniye, Orhaniye, Saitabat, Çataltepe, Şevketiye, Aksu ve Şükraniye Köyleri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında; planlama alanı "Yerleşim Alanı" olarak planlanmıştır.



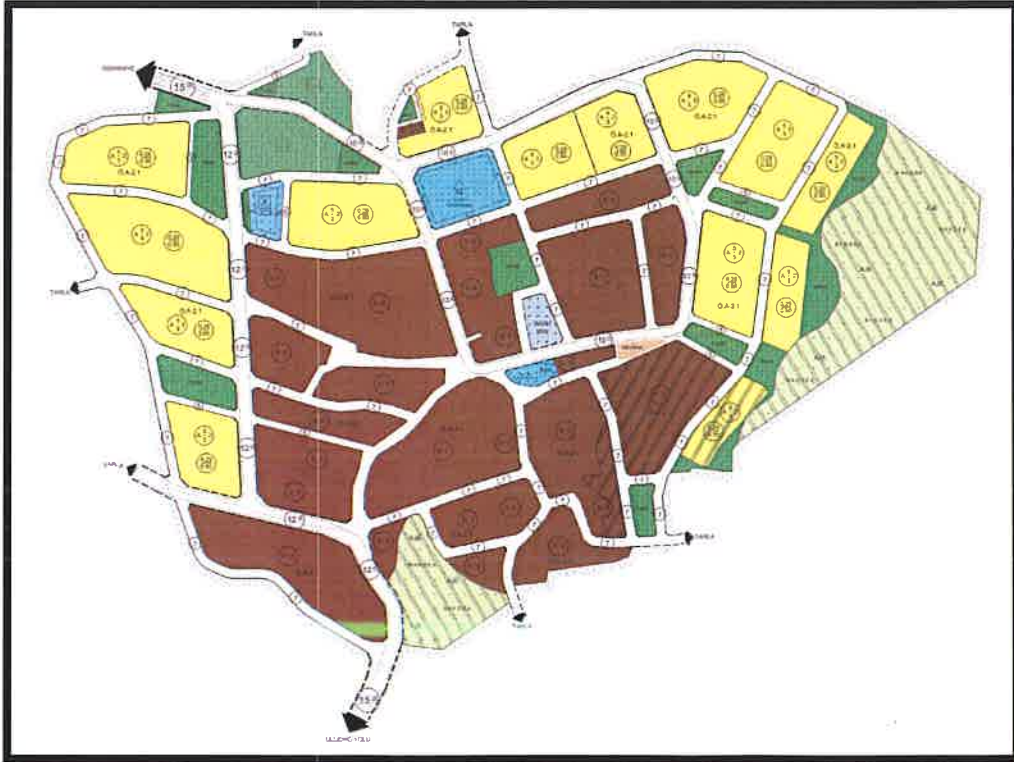
Onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.7.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliği hazırlanan Orhaniye Mahallesi'nin onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamakta olup planlama sürecinde 1/1.000 ölçekli revizyon imar planı ile uyumlu 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanacaktır.

2.7.4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu

Plan değişikliği hazırlanan Orhaniye Mahallesi'nin, Kestel Belediye Meclisinin 03.06.2013 tarihli ve 138 sayılı kararı ile uygun görülen ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 24.10.2013 tarihli ve 1116 sayılı kararı ile onaylanan Orhaniye Mahallesi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.



Onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

92
d

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Bursa İli, Kestel İlçesi, Orhaniye Mahallesi sınırları içerisinde yerleşimin bulunduğu 23,36 hektarlık alanda 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu hazırlanmıştır.

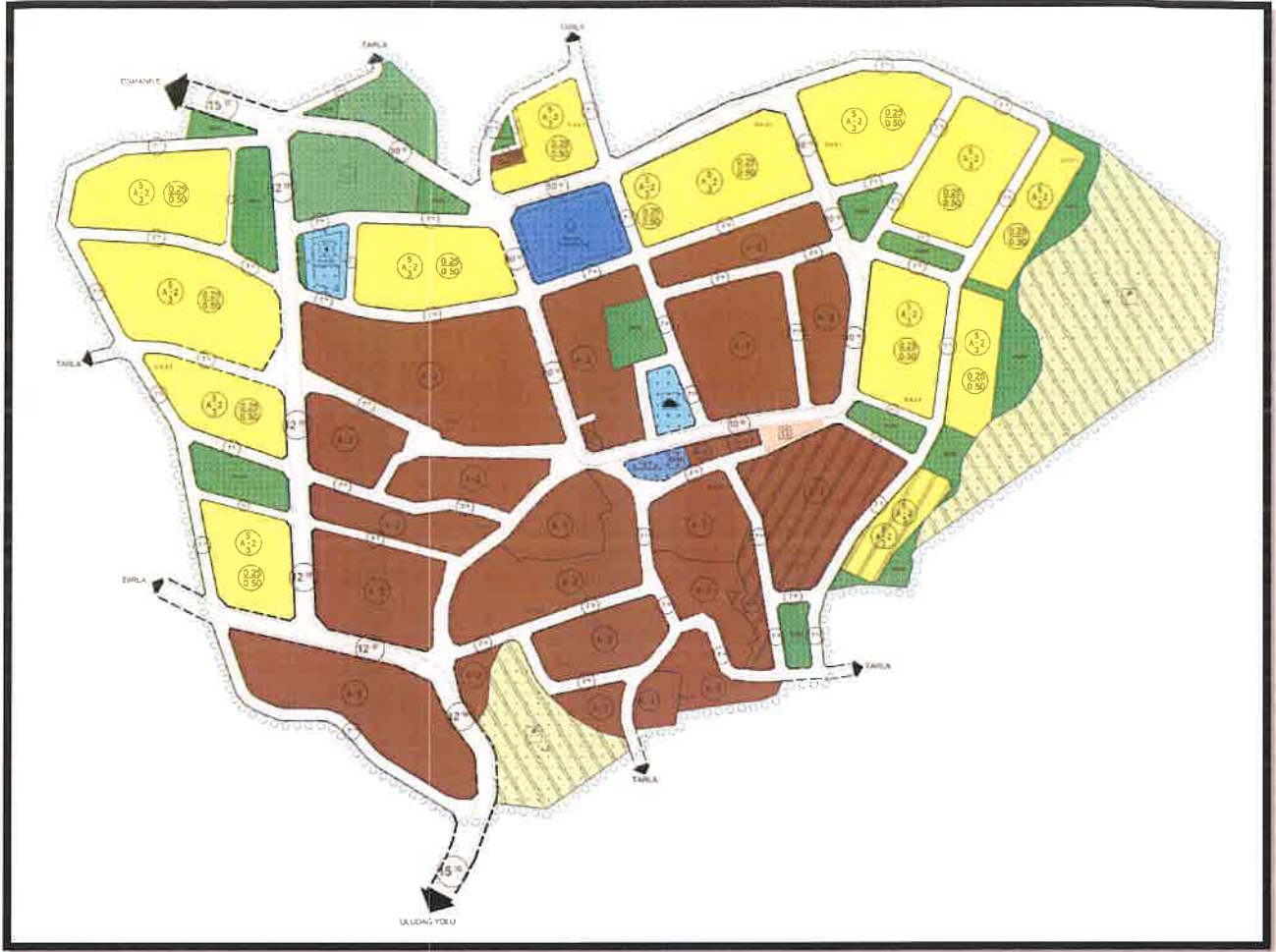
Kestel Belediye Meclisinin 03.06.2013 tarihli ve 138 sayılı kararı ile uygun görülen ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 24.10.2013 tarihli ve 1116 sayılı kararı ile onaylanan Orhaniye Mahallesi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planının, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinde belirtilen yapılaşma koşullarına uygunluk sağlaması, Bursa 3. İdare Mahkemesi tarafından imar uygulamasının iptal edilmesi ve 3402 sayılı Kanunun 22-a uygulaması ile kadastro güncelleme çalışmaları neticesinde kadastro parsellerinin yüz ölçüm, koordinat sistemi ve geometrilerinin değişmesinden kaynaklı imar planı uyumsuzlukların giderilmesi amacıyla revize edilmesi gerekliliği oluşmuştur.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinde belirtilen yapılaşma koşullarına uygunluk sağlaması, Bursa 3. İdare Mahkemesi tarafından imar uygulamasının iptal edilmesi ve 3402 sayılı Kanunun 22-a uygulaması ile kadastro güncelleme çalışmaları neticesinde kadastro parsellerinin yüz ölçüm, koordinat sistemi ve geometrilerinin değişmesinden kaynaklı imar planı uyumsuzlukların giderilmesi amacıyla;

- Kadastro güncellemesi kaynaklı koordinat kayıklıklarının (datumun) giderilmesi amacıyla imar planı ITRF-96 datumuna dönüştürülmüştür.
- Onaylı imar planı üzerinde yer alan ifraz hatları, fonksiyon ayırım hatları ve imar hatları yenilenen kadastro parsellerine göre güncellenmiştir.
- Kadastro güncellemesi nedeniyle ortaya çıkan, önceki planda yer almayan ancak yeni durumda meskun dokuda meydana gelen ifraz ve tevhidler düzeltilmiştir.
- Onaylı imar planı sınırlarında oluşan uyumsuzluklar düzenlenmiştir.
- Onaylı imar planında yer alan serbest nizam yapılaşma adaları ayırık nizam olarak düzenlenmiştir.
- Geçmiş yıllarda onaylanan plan değişikliklerinin revizyon plana işlenerek uygulama imar planının güncelliği sağlanmıştır.

- 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları yeniden ele alınmış olup güncellenen mevzuat hükümlerine göre düzenlemeler yapılmıştır.



Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu

Yapılan Düzenleme Sonucu Ortaya Çıkan Alan Dağılım Tablosu aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN		FARK
	ALAN	ORAN	ALAN	ORAN	
MESKUN KONUT ALANI	77,781.18	33.31%	77,769.62	33.28%	-11.56
GELİŞME KONUT ALANI	55,667.43	23.84%	55,525.44	23.76%	-141.99
BELEDİYE HİZMET ALANI	632.51	0.27%	640.73	0.27%	8.22
BAKDEA	22,778.79	9.76%	0.00	0.00%	-22,778.79
CAMİ	989.44	0.42%	977.01	0.42%	-12.43
İLKOKUL ALANI	3,413.20	1.46%	3,413.20	1.46%	0.00
MEYDAN	336.29	0.14%	363.13	0.16%	26.84
MEZARLIK ALANI	5,836.15	2.50%	5,913.06	2.53%	76.91
SOSYAL TESİS ALANI	1,181.09	0.51%	1,181.09	0.51%	0.00
PARK ALANI	14,416.16	6.17%	14,460.75	6.19%	44.59
TARIMSAL ALAN	0.00	0.00%	22,774.18	9.75%	22,774.18
YOL ALANI	50,442.78	21.61%	50,656.67	21.68%	213.89
TOPLAM ALAN	233,475.02	100.00%	233,674.88	100.00%	199.86

Handwritten signature and initials in blue ink.