



KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

**BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, NARLIDERE MAHALLESİ,
KADASTRO GÜNCELLEME ÇALIŞMALARI (22/A) SONUCU OLUŞAN
KAYIKLIKLARIN GİDERİLMESİNE YÖNELİK
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-

LE TUER PLANLAMA LTD.ŞTİ.
MÜHENDİSLİK TEKNİK YATIRIM VE İNŞAAT PROJELERİ
DEĞERLEME VE GELİŞTİRME İNŞAAT FAHİRHU
SARAYI VE TİCARET KISMİTİ SİRKALTI
Odunluk Man. Erdorhan İnyüleri Cd. T.C. İS. Merkez B Blok No: 4 B
İç Kapı No: 19 / Tel: 0 224 233 97 34 / 233 67 34 / Faks: 233 67 81
Setbaşı V.D. 735 017 73 17 / Tic. Sic. No: 42116 / Nilüfer / BURSA
Mersis No: 0735017731700012

TURGUT YAKI
AGRUŞU ŞEHİR PLANÇISI
Oda Sicil No: 271 Büro Tesdi No: 16610047
Dip. No: 10000000000000000000
Konaş Mh. Sımsıkçı Cd. No: 43 Kat:1
Tel: 0 224 234 99 40 Faks: 0 224 234 99 40 NİLÜFER/BURSA

Nilüfer YAŞAN
Şehir ve Bölge Plançısı
Dip. No: 10000000000000000000
Oda Sicil No: 10

Meclis Katibi

Yasin Burçay GEZER
Meclis Katibi

Kestel Belediye Meclisi'nin
02/06/2023 Tarih ve 85 Sayılı
Kararı ile uygun bulunmuştur.

Önder TANIR
Kestel Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20/06/2023 Tarih ve 861 Sayılı
Kararı ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Kestel İlçesi, Narlıdere Mahallesi sınırları içerisinde yerleşimin bulunduğu 25,88 hektarlık alanda 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği işidir.

Kestel Belediye Meclisinin 17.05.2021 tarihli ve 139 sayılı kararı ile uygun görülen ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.08.2021 tarihli ve 1144 sayılı kararı ile onaylanan Narlıdere Mahallesi 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında yer alan taşınmaz malların 3402 sayılı Kanunun 22-a uygulaması sonuçlarına ait kesinleşen askı cetvelleri ile pafta ozalit kopyaları 28.07.2022 ile 26.08.2022 tarihleri arasında ilan edilerek kadastro yenileme süreci tamamlanmıştır.

Kadaströ güncelleme çalışmaları neticesinde kadaströ parsellerinin yüz ölçüm, koordinat sistemi ve geometrilerinin değişmesinden kaynaklı imar planı uyumsuzlukların giderilmesi amacıyla 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

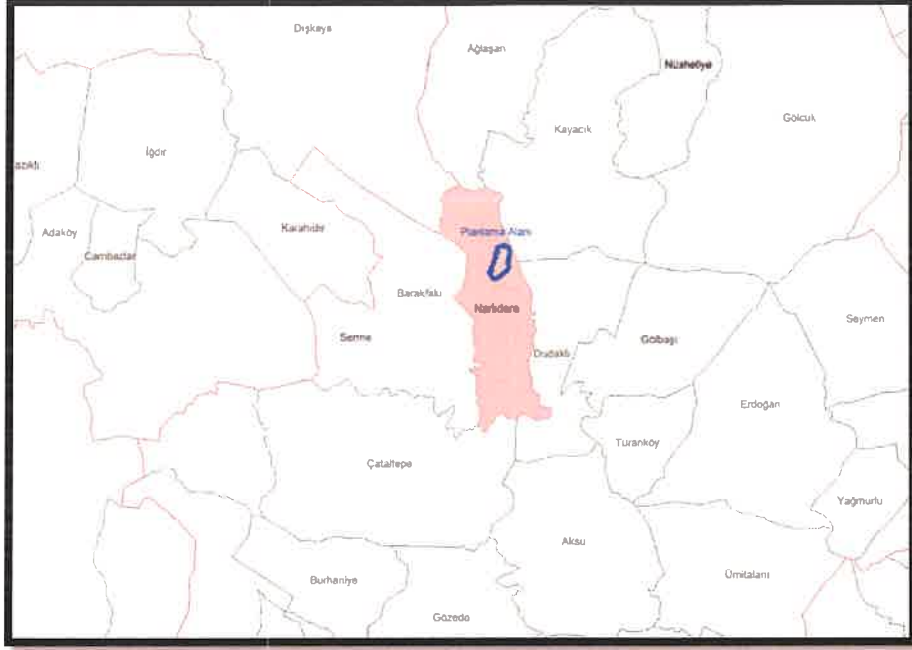
Planlama alanı; Bursa İli, Kestel İlçesi sınırları içerisinde Narlıdere Mahallesi yerleşim alanını ve çevresini kapsamaktadır.



Planlama Alanı Konumu

(Handwritten signature)

Narlıdere Mahallesi, Bursa kent merkezinin kuzeydoğusunda Bursa Ovası ile Katırlı Dağlarının bileştiği coğrafyada yer almaktadır. Kestel İlçe Merkezine 10 km Bursa şehir merkezine 24 km, Yalova'ya 100 km, İstanbul'a 180 km, Çanakkale'ye 308 km, İzmir'e 380 km, Ankara'ya 370 km ulaşım mesafesindedir. Planlama Alanı, 258.870,29 m² büyüklüğünde olup onaylı imar planı sınırlarını kapsamaktadır.



Narlıdere Mahallesi ve Çevresi Mahalle Sınırları



Narlıdere Mahallesi Uydü Görüntüsü

Handwritten signature or initials in blue ink.



1/25.000 Ölçekli Topografik Harita Üzerinde Narlıdere 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.

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 Narlıdere Mahallesi'nin toplam nüfusu 509 kişidir. Toplam nüfus içerisinde %52'si Kadın, %48'i Erkektir. Narlıdere Mahallesi'nin yoğunluğuna bakıldığında ise 57 kişi/ha olduğu görülmektedir.

2.2.2. Ekonomik Yapı

Bursa konumu itibariyle 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.

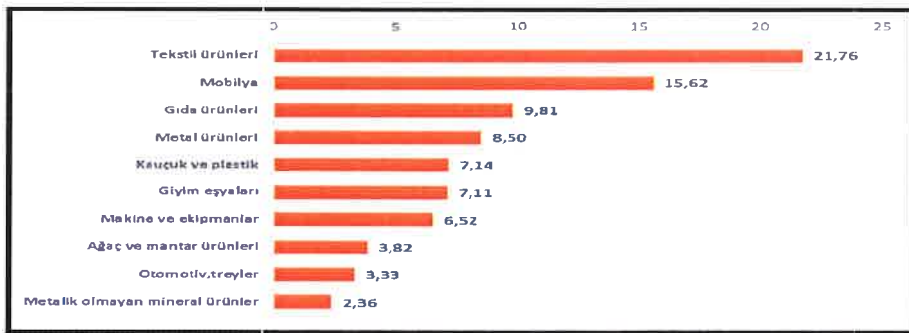
Bursa ili, Türkiye ortalamasının üzerindeki nüfus artışı ile en hızlı gelişen kentlerimizden biridir. Bu hızlı nüfus artışının en önemli etkeni devamlı olarak göç almasıdır. İlin göç almasındaki en önemli neden ise, Bursa'nın ekonomik, ticaret ve sanayi açısından çok gelişmiş olmasıdır.

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

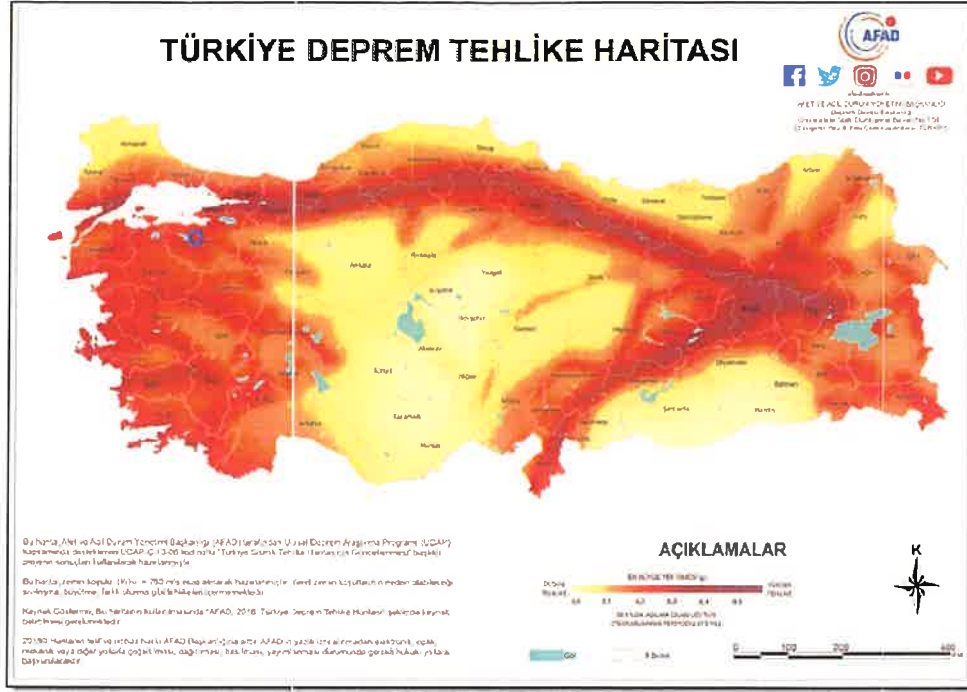
Planlama alanı Bursa Ovası ile Katırlı Dağlarının bileştiği coğrafyada yer almakta olup Bursa Çevre Yolu Doğu Girişine 4 km mesafededir. Bölgede, yerleşim alanlarına ulaşım öncelikle mahalle arası tali yollar ve sonrasında kent içi yollar ile sağlanmaktadır.

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.



Türkiye Deprem Tehlike Haritası

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 648 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) Bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 Sayılı Genelge Gereğince 03.12.2014 Tarihinde Onanan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu bulunmaktadır. Söz konusu raporda yerleşime uygunluk açısından yapılan değerlendirmeler aşağıda yer almaktadır.

İnceleme Alanı Yerleşime Uygunluk Açısından Değerlendirilmesi

Mühendislik Jeolojisi, Yerleşime Uygunluk ve Dökümantasyon Haritaları verilen çalışma alanında litoloji, jeoteknik sondaj ve SPT-N değerleri, laboratuvar, jeofizik, izinverilebilir taşıma gücü, oturma, şişme, şev duraylılığı, zemin büyütmesine göre yapılan yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılmıştır. İnceleme alanı yerleşime uygunluk açısından 2 kategoriye ayrılmıştır; Önlemlili Alan – 5 (ÖA-5): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, Oturma vb.) , Önlemlili Alan Önlemlili Alan – 2 (ÖA-2): Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından Önlemlili Alan.

- **Önlemlili Alanlar-5 (ÖA-5)**

Bu alanlar topografik eğim % 0 – 10 arasında olduğu alanlardır. Bu alanlarda ağırlıklı olarak Güncel alüvyon çökellerinin bulunduğu alanlar olup, bu alanlarda SC, GC ve GM grubu siltli, kumlu ve çakıllı zeminlerin bulunduğu, yeraltı su seviyesinin 9 m'de

olduğu görülmüştür. Bu alanlarda zeminin yanal ve düşey yönde değişkenlik gösterdiği belirlenmiştir.

Bu alanlarda:

Yapı yükleri alüvyon altındaki sağlam kaya birimlere ve/veya sert - katı kıvamdaki alüvyon çökellerine taşıttırılmalıdır.

-Yapı yüklerinin taşıttırılacağı kaya birimlerinin mühendislik parametreleri yapı tasarımına esas temel ve zemin etütleriyle ayrıntılı olarak belirlenmelidir.

-Yüzey ve sızıntı sularının ortamdaki uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır. -Derin kazı şevleri uygun istinat yapılarıyla korunmalıdır.

-Gözlenen killerin şişme derecesi Düşük-Orta-Yüksek-Çok yüksek olarak bulunmuştur. Parsel bazındaki çalışmalarda killerin oturma, şişme mühendislik problemleri detaylı incelenmelidir.

-İnceleme alanında alüvyon zeminlerde yapılan sivilaşma analizlerinde ince taneli malzeme oranının genel olarak % 15-38 arasında ve sadece iki noktada %50 ve %72 olduğu görülmüştür. İnceleme alanında ince taneli malzeme oranının az olması ve inceleme alanındaki alüvyon çökellerinin ağırlıklı olarak kaba taneli çakıl ve blok boyutunda malzemedan oluşması nedeniyle sivilaşma beklenmemektedir. İnceleme alanındaki birimler için sivilaşma riski bulunmamaktadır.

-Ancak Alüvyon birimlerinin yatay ve düşey yönde meydana getirdiği değişimler ve mevsimsel yağış rejimi değişiklikleri de göz önünde bulundurulduğunda, parsel bazı zemin etütlerinde sivilaşma riski yönünden detaylı analiz yapılmalıdır. Bu alanlarda sivilaşma riski tespit edilmesi durumunda, gerekli önlem projeleri uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

-Bu alanlar yerleşime uygunluk yönünden "Önlemlenilen Alan – 5: Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, Oturma vb.) Önlemlenilen Alan" olarak değerlendirilmiştir. Hazırlanan 1/1000 ve 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında "ÖA-5" simgesiyle gösterilmiştir.

• Önlemlenilen Alanlar 2 (ÖA-2)

Bu alanlar %10-30 ve %30-50 arasındaki topografik eğimli alanlar olup bu alanlarda ağırlıklı olarak Permiyen yaşlı Yörüktepe formasyonunun kireçtaşlarının yayılım sunduğu gözlenmiştir. Söz konusu alanlarda rezidüel kayaç zonu fazla olmadığı görülmüştür. Ancak bu alanlarda yapılacak derin kazılarda eklem ve süreksizlik

düzlemlerine bağılı olarak yüzeysel heyelanların gelişebileceği öngörülmektedir.

Bu alanlarda:

-Yamaç boyunca stabilite analizlerinin yapılması, stabiliteyi sağlayıcı palyelendirme ve palye şevlerinin uygun istinat yapılarıyla korunması gereklidir.

-Yüzey ve sızıntı sularının ortamdaki uzaklaştırılması için uygun drenaj sistemlerinin oluşturulması,

-Yapı yüklerinin rezidüel ve bitkisel toprak zonu altındaki sağlam kaya birimlere taşıttırılması,

-Yapı yüklerinin taşıttırılacağı zeminin mühendislik parametrelerinin yapı tasarımına esas temel ve zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmesi gerekmektedir.

-Derin kazılardan kaçınılmalıdır.

-Yapılacak derin kazılarda oluşacak yarmalar, tekniğine uygun projelendirilmiş iksa önlemleri ile korunmalı, yüzey, yer altı ve atık suları drenaj yöntemiyle yüzeyden uzaklaştırılmalıdır.

-Yapılması planlanacak her türlü hafriyat, yol ve temel kazı durumuna göre oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, mutlaka tekniğine uygun projelendirilmiş istinat yapısı, ankraj projeleri, zemin ıslahı, vb. önlemlerle şevler desteklenmelidir. Alanda temel kazısı derinliği, çevredeki yapılar, yol ve şevler dikkate alınarak alınacak önlemler belirlenmelidir. Bu çalışmalar doğrultusunda kazı güvenliği için gerekli önlemler alındıktan sonra kazıya başlanmalı ve kontrolsüz kazı yapılmamalıdır.

-Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan parsel/bina bazındaki zemin etüt çalışmalarında, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şeve etkisi ile şev kenarına olan güvenli mesafesinin belirlenmesi, şevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, jeoteknik problemin niteliğine göre gerekli önlemlerden bir veya birkaçının alınması gerekir.

-Gözlenen killerin şişme derecesi Düşük-Orta-Yüksek-Çok yüksek olarak bulunmuştur. Parsel bazındaki çalışmalarda killerin oturma, şişme mühendislik problemleri detaylı incelenmelidir.

-Temellerin aynı birimler üzerine oturtturulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Yapı Temelleri üstteki ayrılmış zon harfedilerek alttaki sağlam zemine oturtturulmalı veya farklı oturmaları önlemek için uygun temel sistemi seçilmelidir. Ayrıca yapılaşma öncesi alanda dolgu

bulunması halinde dolgu malzeme harfedilmelidir.

-Alınacak tüm önlemler uzman mühendislerin görüşü doğrultusunda ve Belediyesinin kontrolünde yapılması gerekmektedir.

-Parsel bazında zemin etüt raporları düzenlenmeli ve bu raporlarda, taşıma gücü değeri ve gerekli tüm zemin parametreleri (oturma-farklı oturma, şişme tahkikleri, zemin büyümesi, zemin hakim titreşim periyodu vb.) hesaplanmalı, tabaka derinliği belirlenmelidir. Ortaya çıkacak sonuçlara göre gerekli önlemler belirlendikten ve uygulandıktan sonra yapılaşmaya geçilmelidir.

-Parsel bazı zemin etütlerde yeraltısuyu ve sızıntı suların varlığı araştırılmalı, tespit edilmesi halinde gerekli drenaj önlemleri alınmalıdır.

-Yapılacak yapıların yapı öz periyotları ve yapı periyodu amplifikasyon uç değerleri hesapları zemin hakim titreşim periyoduna göre seçilmeli ve herhangi bir deprem sonucunda yatay deprem yüklerinin oluşturacağı salınım durumunda yer ile yapının rezonansa geçmesinin engellenmesi gerekmektedir.

-Bu alanlar yerleşime uygunluk yönünden "Önlemler Alan – 2: Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından Önlemler Alan" olarak değerlendirilmiştir. Hazırlanan 1/1000 ve 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında "ÖA-2" simgesiyle gösterilmiştir.

2.4.3. Morfolojik Yapı

Bursa İli morfolojisini; yerleşim alanları, barajlar, göller ve akarsular, platolar, ovalar, sazlık-bataklık alanı ve kumsal alanları oluşturmaktadır. Platolar Bursa İli'nin %30'unu, ovalar %26'sını, dağlar %40'ını kaplamaktadır. Bursa kenti Uludağ'ın kuzeybatı eteklerinde kurularak doğu-batı-kuzey yönünde gelişmiştir.

Narlidere Mahallesi, Kestel İlçesi'nin Mahallelerinden birisidir ve Bursa Ovası ile Katırlı Dağlarının bileştiği coğrafyada yer almaktadır. Narlıdere Mahallesinin kuzey-doğu ve batısında Katırlı Dağlarının Yamaçları, Güneyi ise Bursa Ovası ile çevrilidir.

Planlama alanının topografyasına bakıldığında rakımın güneyden kuzeye arttığı görünmektedir. Yerleşimin deniz seviyesinden yüksekliği yaklaşık 120-170 m. dir. Narlıdere Mahallesinin yerleşim alanı ova ile dağ yamaçlarının birleştiği coğrafyada kurulmuş olup, az eğimli araziye sahip ve yerleşim kuzey güney aksında lineer bir yapıdadır. Yerleşim alanının dışı ekili ve dikili tarım arazileri ve orman alanlarından oluşmaktadır.



Bursa İli Morfoloji Haritası

2.4.3.1. Eğim Durumu

Bölgede, %52'lik oranla %0-10 arasında yerleşime uygun olan az eğimli arazilerin olduğu ve köyün genelde bu az eğimli arazide yapılaşmış olduğu tespit edilmiştir. Yerleşimin doğusunda ve batısında bulunan %30 ve üzeri çok eğimli arazilerin varlığı köyün bu yönlere gelişimini sınırlandırmaktadır.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanında yükseklik kuzey yönünde artmakta olup hakim bakı yönü güneydir.

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

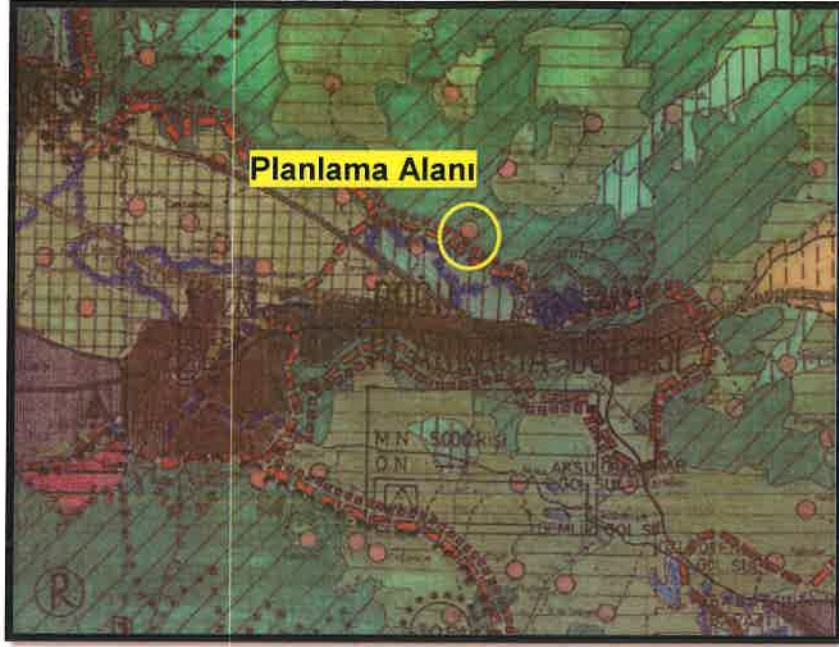
Plan değişikliğine konu alan içerisinde özel ve kamu mülkiyetindeki parseller yer almaktadır.

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 Planlama Bölgelerinin dışında yer almakta olup; yerleşimin bulunduğu alan Kırsal Yerleşim Alanı, çevresi ise Tarımsal Niteliği Korunacak Alan ve Orman Alanı olarak planlıdır.

(Handwritten signature)



Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanını kapsayan herhangi bir 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

2.7.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliği hazırlanan Narlıdere Mahallesi'nin, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.08.2021 tarihli ve 1134 sayılı kararı ile onaylanan Narlıdere Mahallesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planını bulunmaktadır.

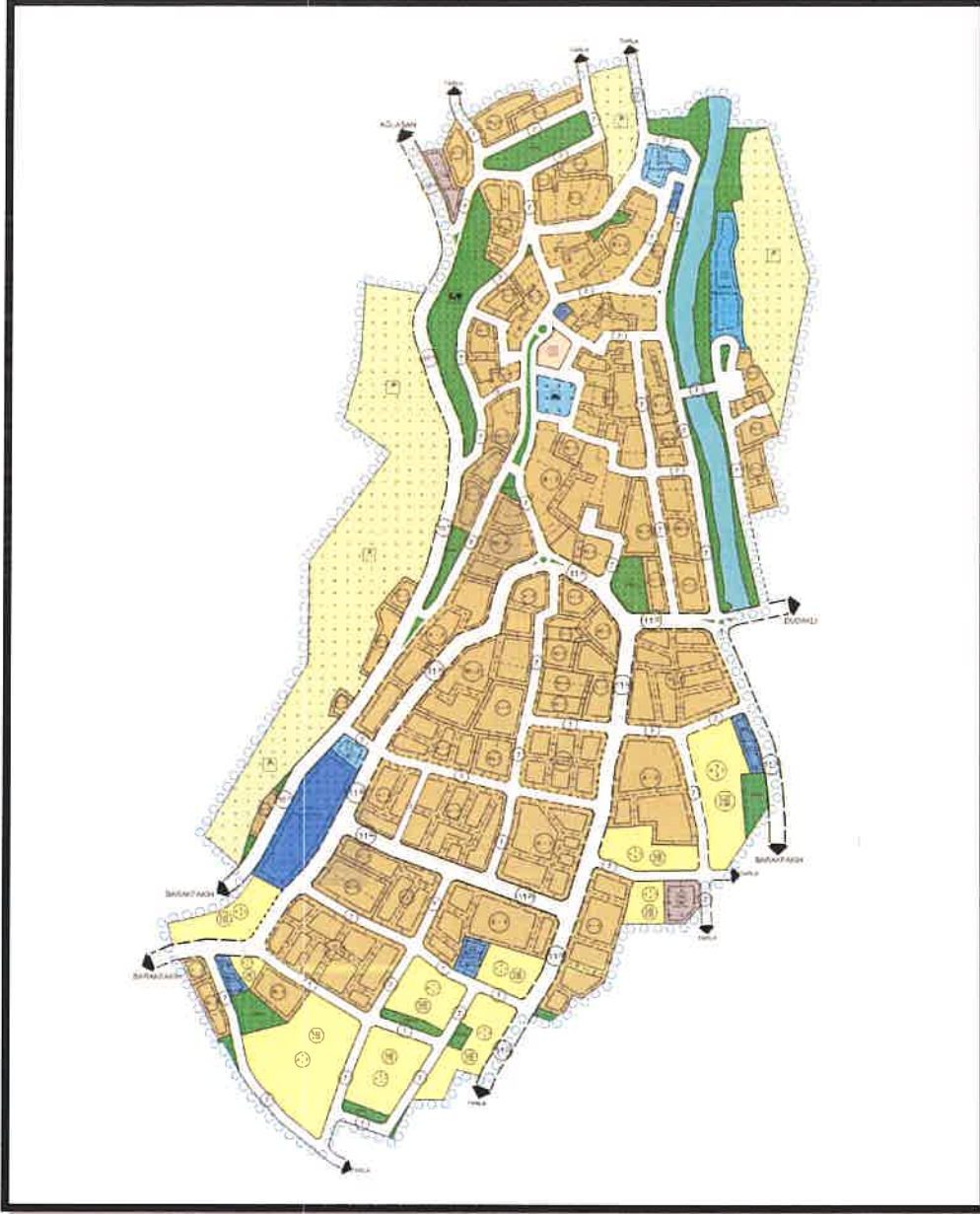


Onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

[Handwritten signature]

2.7.4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliği hazırlanan Narlıdere Mahallesi, Kestel Belediye Meclisinin 17.05.2021 tarihli ve 139 sayılı kararı ile uygun görülen ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.08.2021 tarihli ve 1144 sayılı kararı ile onaylanan Narlıdere Mahallesi 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.



Onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

[Handwritten signature]

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Bursa İli, Kestel İlçesi, Narlıdere Mahallesi sınırları içerisinde yerleşimin bulunduğu 25,88 hektarlık alanda 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanması işidir.

Kestel Belediye Meclisinin 17.05.2021 tarihli ve 139 sayılı kararı ile uygun görülen ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.08.2021 tarihli ve 1144 sayılı kararı ile onaylanan Narlıdere Mahallesi 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında yer alan taşınmaz malların 3402 sayılı Kanunun 22-a uygulaması sonuçlarına ait kesinleşen askı cetvelleri ile pafta ozalit kopyaları 28.07.2022 ile 26.08.2022 tarihleri arasında ilan edilerek kadastro yenileme süreci tamamlanmıştır.

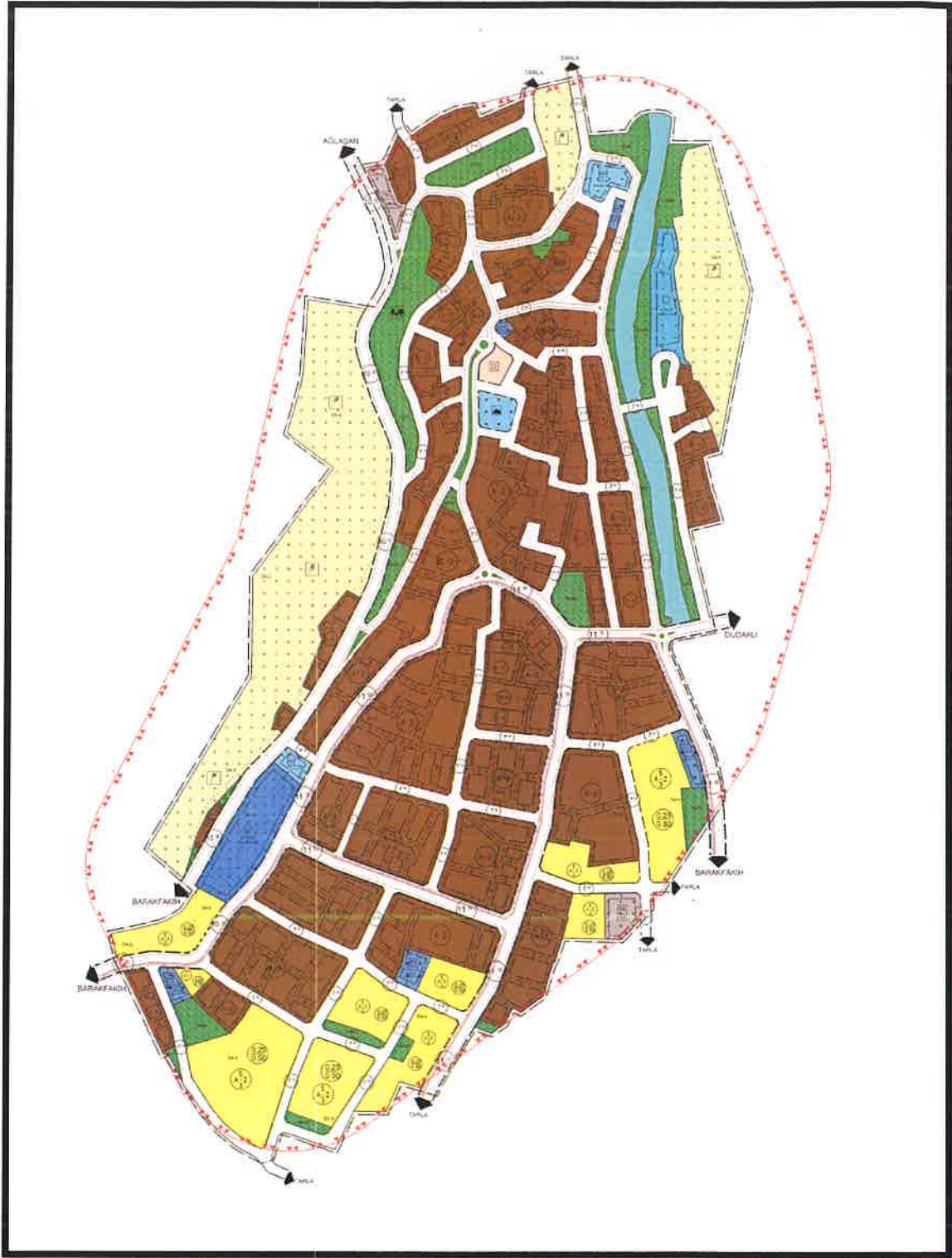
Kadaastro güncelleme çalışmaları neticesinde kadastro parsellerinin yüz ölçüm, koordinat sistemi ve geometrilerinin değişmesinden kaynaklı imar planı uyumsuzlukların giderilmesi amacıyla 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 3402 sayılı Kanunun 22-a uygulaması sonucunda kadastro parsellerinin yüz ölçüm, koordinat sistemi ve geometrilerinin değişmesinden kaynaklı, kadastro parselleri ile onaylı imar planı arasında oluşan uyumsuzlukların giderilmesi amacıyla;

- Kadaastro 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 kadaastro parsellerine göre güncellenmiştir.
- Kadaastro 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 blok nizam yapılaşmalar detaylı bir şekilde değerlendirilerek, yenilenen kadaastro hatları sonucunda ayrık nizam yapılaşmaya uygun olduğu tespit edilen ada ve parsellerin yapı nizamları Ayrık Nizam olarak düzenlenmiştir.
- Plan notlarına "KAKS değeri ve En Fazla İnşaat Alanı dışında, konutların zemin katlarında müştemilat yapılabilir. Zemin katın müştemilat yapılması durumunda bina yüksekliği $Yençok=8.50$ metreyi geçemez, bağımsız bölüm ve eklentileri yer

almaz. Zemin katta yapılacak müstemilat plan üzerinde belirtilen kat adedine dahil değildir. Yapı izdüşümü dışına taşamaz.” hükmü eklenmiştir.



Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Handwritten signature and initials in blue ink.

Yapılan Düzenleme Sonucu Ortaya Çıkan Alan Dağılım Tablosu aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN		FARK
	ALAN	ORAN	ALAN	ORAN	
MESKUN KONUT ALANI	107,937.28	41.72%	108,114.41	41.79%	177.13
GELİŞME KONUT ALANI	24,495.15	9.47%	24,271.28	9.38%	-223.87
BELEDİYE HİZMET ALANI	1,962.08	0.76%	1,970.30	0.76%	8.22
CAMI ALANI	815.89	0.32%	817.56	0.32%	1.67
İLKOKUL ALANI	3,925.24	1.52%	3,959.81	1.53%	34.57
KÜLTÜREL TESİS ALANI	1,372.80	0.53%	1,372.82	0.53%	0.02
MEYDAN	590.19	0.23%	589.20	0.23%	-0.99
REKREASYON ALANI	4,178.31	1.61%	4,181.94	1.62%	3.63
PARK ALANI	13,941.73	5.39%	13,996.33	5.41%	54.60
SAĞLIK TESİSİ ALANI	2,136.88	0.83%	2,137.00	0.83%	0.12
SU YÜZEYİ	6,426.34	2.48%	6,443.81	2.49%	17.47
TARIMSAL ALAN	34,670.57	13.40%	34,650.71	13.39%	-19.86
TEKNİK ALTYAPI ALANI	1,715.92	0.66%	1,744.53	0.67%	28.61
YOL ALANI	54,558.24	21.09%	54,620.59	21.11%	62.35
TOPLAM ALAN	258,726.62	100.00%	258,870.29	100.06%	143.67