



KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, ŞEVKETİYE MAHALLESİ,
105 ADA 93 PARSEL
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP-

  Sevil BAŞARAN Katip Üye	 MÜHENDİSLİK PLANLAMA GAYRİMENKUL PROJE DEĞERLEME VE GELİŞTİRME İNŞAAT TAHHUT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ Ödüllük Mah. Erdogan Ulusuzel Cd. İşyeri Merkezi B Blok No: 4/B İç Kapı No: 19 Tel: 0 224 233 67 34 233 67 34 Faks: 233 67 31 Setboşy. Y.D. 733 17 73 17 Tic. Sic. No: 42118 / NİÜLER / BURSA Tic. Sic. No: 0735017791700017  Nilüfer TAŞAN Şehir ve Bölge Plancısı Dip. No: 23709 Oda Sic. No: 1841	 TURGUT YALKIN AGRUBU ŞEHİR PLANÇISI Oda Sicil No: 271 / Oda Sicil No: 16310047 Dip. No: 1871/3801 Konak Mh. Merkez Sk. No: 63 Kat: 1 Tel: 0 224 234 93 75 Faks: 0 224 234 19 40 / NİÜLER / BURSA
Kestel Belediye Meclisi'nin <u>02/10/2024</u> Tarih ve <u>174</u> Sayılı Kararı ile uygun bulunmuştur.	 Ferhat EROL Kestel Belediye Başkanı	
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin <u>14/11/2024</u> Tarih ve <u>1144</u> Sayılı Kararı ile onaylanmıştır.	 Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı	



AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Kestel İlçesi, Şevketiye Mahallesi 105 ada 93 parselde 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanması işidir.

Şevketiye Mahallesinde yer alan taşınmaz malların 3402 sayılı Kanunun 22-a uygulaması sonuçlarına ait kesinleşen askı cetvelleri ile pafta ozalit kopyaları 03.05.2023 ila 01.06.2023 tarihleri arasında ilan edilerek kadastro yenileme süreci tamamlanmıştır.

Kadaastro güncelleme çalışmaları neticesinde kadastro parsellerinin yüz ölçüm, koordinat sistemi ve geometrilerinin değişmesinden kaynaklı 105 ada 93 parsel, onaylı imar planına göre 105 ada 99 parsel ile 18,30 m² tevhidli hale gelmiştir. 105 ada 93 ve 99 parsel arasında oluşan tevhid şartının ortadan kaldırılması amacıyla 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

1.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı; Bursa İli, Kestel İlçesi, Şevketiye Mahallesi meskun yerleşim alanı içerisinde yer almaktadır. Şevketiye Mahallesi, Bursa kent merkezinin güneydoğusunda Uludağ yamaçlarında yer almaktadır. Kestel İlçe Merkezine 23 km, Bursa şehir merkezine 32 km ulaşım mesafesindedir. 105 ada 93 parsel Şevketiye Camii'nin 300 metre kuzey doğusunda olup 105 ada 93 parsel 1.636,98 m² büyüklüğündedir.



Planlama Alanı Konumu

1.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

1.2.1. 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) 2023 yılında yapmış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre Bursa İli'nin toplam nüfusu 3.214.501 kişidir. Bu nüfus Türkiye nüfusunun (85.372.377 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.

Kestel İlçesi özelinde nüfus değerleri incelendiğinde; Bursa İl nüfusunun %2,36'sı ilçe sınırlarında yaşamaktadır. Kestel ilçesinde, 2023 yılı ADNKS verilerine göre 75.954 kişi yaşamaktadır. Nüfusun 38.169'u erkek, 37.785'i kadındır.

Planlama alanının da içerisinde yer aldığı Şevketiye Mahallesi'nin toplam nüfusu 333 kişidir. Toplam nüfus içerisinde %50'si Kadın, %50'si Erkektir. Şevketiye Mahallesi'nin yoğunluğuna bakıldığında ise 37 kişi/ha olduğu görülmektedir.

1.2.2. Ekonomik Yapı

Bursa konumu itibariyle tarihsel gelişim sürecinde ticaretin ve sanayinin önemli merkezlerinden birisi olmuştur. Türkiye'nin genel ekonomik yapısı içinde sanayi, turizm ve tarım sektörlerindeki katkısı Bursa'yı ülke ekonomisi içinde önemli bir konuma getirmiştir. 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.

Kestel İlçesinin 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 ahududu ve böğürtlen yetiştirilmektedir.

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.

1.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

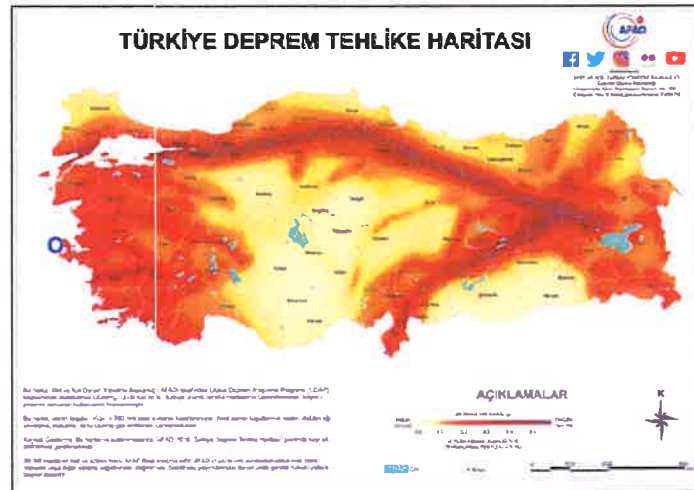
Planlama alanı Uludağ yamaçlarında yer almakta olup ana ulaşım akslarından uzak bir konumdadır. Bölgede, yerleşim alanlarına ulaşım öncelikle mahalle arası tali yollar ve sonrasında kent içi yollar ile sağlanmaktadır.

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

1.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

1.4.1. 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

1.4.2. 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 28.09.2012 Tarihinde Onanan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu bulunmaktadır. Söz konusu raporda yerleşime uygunluk açısından yapılan değerlendirmeler aşağıda yer almaktadır.

İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Açısından Değerlendirilmesi

Mühendislik Jeolojisi, Yerleşime Uygunluk ve Dokümantasyon Haritaları verilen çalışma alanında litoloji, sondaj ve SPT-N değerleri, laboratuvar, jeofizik, izin verilebilir taşıma gücü, oturma, şişme, zemin büyütmesine göre yapılan yerleşime uygunluk değerlendirmesi şu şekildedir.

Şevketiye Mahallesi sınırları içerisinde Nilüfer Formasyonuna ait alanlar eğime göre, Önemli Alanlar-2.1 (ÖA-2.1) ve Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar (AJE) olarak değerlendirilmiştir.

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

İnceleme alanındaki Nilüfer Formasyonuna ait eğimli alanlar Önemli Alanlar 2.1. (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiştir. Şevketiye Mahallesinde 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, mahallenin birinci derecede deprem bölgelerinde 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 stabilitesini 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 duyarlılığına 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 problemlerine yönelik çalışmalar zemin etüt raporlarında detaylı olarak incelenmelidir. İnceleme 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 taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri temel ve zemin etüt çalışmalarında belirlenmelidir.

Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar (AJE):

İnceleme alanına ait paftaları üzerinde sınırları belirtilen alanlar yüksek eğime (yaklaşık>30) sahip olması ve bu alanlarda yeterli sondaj, laboratuvar, jeofizik çalışmalar yapılamaması nedeniyle "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.

Sonuç ve Öneriler

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

2.Şevketiye mahallesinde H22c.12b.1c- H22c.12b.2d- H22c.12b.4a- H22c.12b.4b nolu 1/1000 ölçekli paftaları kapsayan alanda 19.08.2008 gün ve 10337 sayılı genelge eki Format-3'e göre hazırlanmıştır.

3.İnceleme alanında gözlenen birim Nilüfer Formasyonuna ait şistlerdir.

4.İnceleme alanındaki zeminlerin %13'ü iri taneli, %87'si de ince tanelidir. İnce taneli zeminlerin geneli yüksek plastisiteli KİL sınıfında yer almaktadır.

5.Laboratuarda elde edilen sonuçlarından şişme potansiyelinin düşük şişme özelliğine olduğu görülmektedir. Killerde yapılan konsolidasyon deney sonuçlarından, çalışma alanındaki zeminlerin genelinde şişme riski beklenmemektedir.

6.Konsolidasyon oturma hesapları sonuçlarından, çalışma alanındaki killi birimlerde oturma miktarlarının müsaade edilen sınırları geçmediği gözlenmiştir.

7.İnceleme alanı zeminlerinde Mütemudi (Şerit) temel tipi için, temel derinliği 2.00 m, temel genişliği 2.00 m olarak yapılan hesaplarda taşıma güçlerinin 210-377 kPa aralığında çıktığı görülmüştür.

8.Çalışma alanı birinci derece deprem bölgesinde yer almasından dolayı Şevketiye

R.İh

mahallesi imar sınırları içerisinde kalan alanda yapılacak T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığının "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" esaslarına titizlikle uyulması gereklidir.

9.Çalışma alanında 30 m derinlik için ortalama kesme dalga hızı 386 m/sn ile 567 m/sn aralığında değerler almaktadır. Buna göre çalışma alanında saha genelinde V_s hızı değerleri incelendiğinde yaklaşık olarak ilk tabakalarda ~3-11 metre derinliklerinden sonra daha sıkı birimlere girdiği görülmektedir.

10.Kumsar vd. (2005) kayma dalga hızının $V_s < 350$ m/sn değerlerinin yerleşime önlemler için kriter oluşturacağını belirtmişlerdir. Bu açıdan yakın yüzey kayma dalga hızı haritasında $V_s < 350$ m/sn değerlere sahip kesimler, yerleşime önlemler alanların belirlenmesinde kullanılmıştır. Çalışma alanında temel derinliği 2.5 m varsayıldığında bu seviyeler için bu sınırın altında V_s değerleri görülmüştür. Bunun yanında yakın yüzey kayma dalga hızı haritasında sismik temel kabul edilebilecek olan $V_s > 700$ m/sn sınırına saha genelinde alınan ölçülerde ulaşamamıştır.

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

12.Çalışma alanında maksimum kayma modülü (G_{max}) değerleri incelendiğinde; genel olarak ~3- 11 m.ye kadar olan ilk tabakalarda "Orta sağlam zeminler" ~3-11m.den sonraki kısım ise "sağlam" sınıfına girmektedir. Zeminden kaynaklanabilecek yapısal hasarların engellenebilmesi için "depreme dayanıklı yapı tasarımı" ilkelerine bağlı kalınması gerekmektedir.

13.Dinamik elastisite modülü (E_d) değerleri incelendiğinde; genel olarak ~3-11m.ye kadar olan ilk tabakalarda "Orta gevşek zeminler" ve "sağlam", ~3-11m.den sonraki kısım ise "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) 0.27 - 0.31 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 Jfsis-8 noktası için ise "B" olarak gözlenmektedir. Yapı boyut ve temel analizleri buna göre gerçekleştirilerek, depreme dayanıklı yapı tasarımı ilkelerine bağlı kalınmalıdır.

15.Göreceli yer büyütme faktörleri ise 1.60 - 1.88 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 faktörleri 2.0 ve üzerindeki değerlerinin yerleşime önlemler için kriter

Rh

oluşturacağını belirtmişlerdir. Çalışma alanında 2.0 değerinin altında büyütmeler hesaplanmıştır.

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 $a_{max} > 0.40g$ 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 aşılıp aşılmayacağını kontrolü amaçlı veya önemli yapılar için karşılaşılabilecek en büyük ivme değerlerinin ayrıca hesaplanması gereklidir.

19.Şevketiye Mahallesi sınırları içerisinde Nilüfer Formasyonuna ait alanlar eğime göre, Önemli Alanlar-2.1 (ÖA-2.1) ve Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar (AJE) olarak değerlendirilmiştir.

Önemli Alanlar-2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar
İnceleme alanındaki Nilüfer Formasyonuna ait eğimli alanlar Önemli Alanlar 2.1. (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiştir. Şevketiye Mahallesinde 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 bölgelerinde 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 stabilitesini sağlayacak önlemlerin belirlenmesi amacıyla

7/14

temel ve zemin etütlerinde şev stabilite analizleri yapılmalıdır.

-Yapılaşma öncesinde ayrılmış zonlar kaldırılmalı, kayaçların Jeoteknik özellikleri ayrıntılı olarak ortaya konulmalıdır. Şev duyarlılığına 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 problemlerine yönelik çalışmalar zemin etüt raporlarında detaylı olarak incelenmelidir. İnceleme 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 taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri temel ve zemin etüt çalışmalarında belirlenmelidir.

Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar (AJE):

İnceleme alanına ait paftaları üzerinde sınırları belirtilen alanlar yüksek eğime (yaklaşık>30) sahip olması ve bu alanlarda yeterli sondaj, laboratuvar, jeofizik çalışmalar yapılamaması nedeniyle "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.

20.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.

1.4.3.Morfolojik Yapı

105 ada 93 parselde doğu-batı doğrultusunda yükseklik 655-664 m arasında değişmektedir.

Rh

1.4.3.1. Eğim Durumu

105 ada 93 parselin eğim durumuna bakıldığında eğim doğu yönünden batı yönüne doğru artmakta ve eğim ortalama %15-20 arasındadır.

1.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanında yükseklik batı yönünde artmakta olup hakim bakı yönü doğudur.

1.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı içerisinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup doğal toprak örtüsü ile kaplı ve kısmen ağaçlıktır.

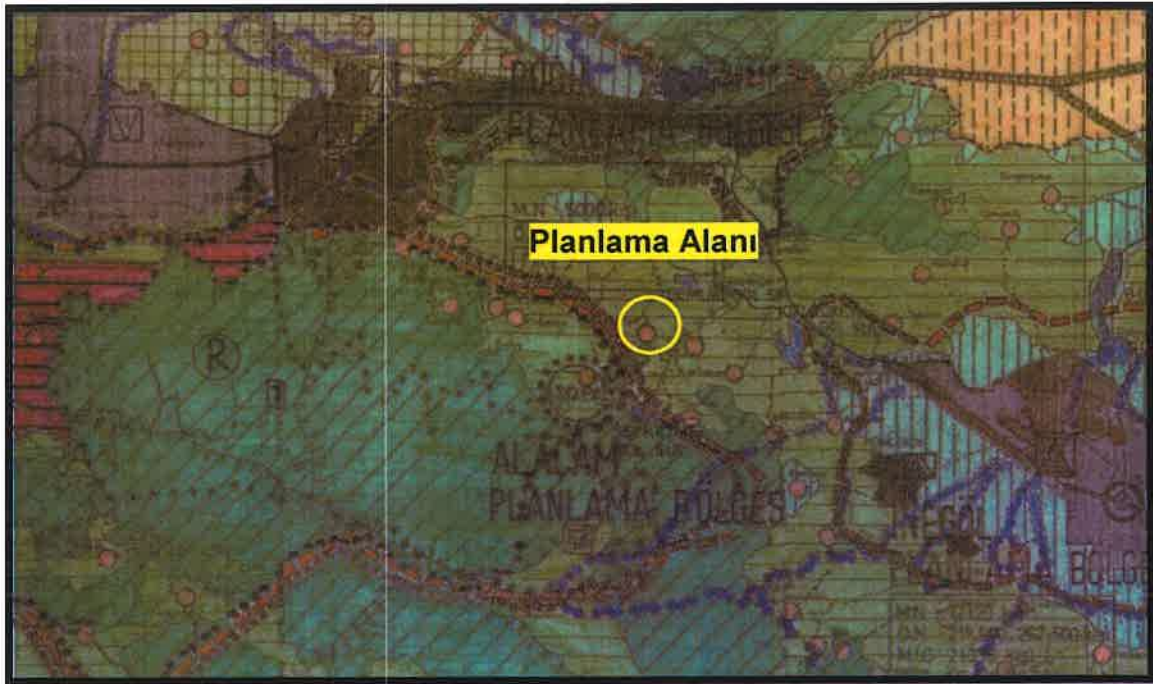
1.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 105 ada 93 parsel özel mülkiyet sahipliğindedir.

1.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

1.7.1.1/100.000 Ölçekli ÇDP

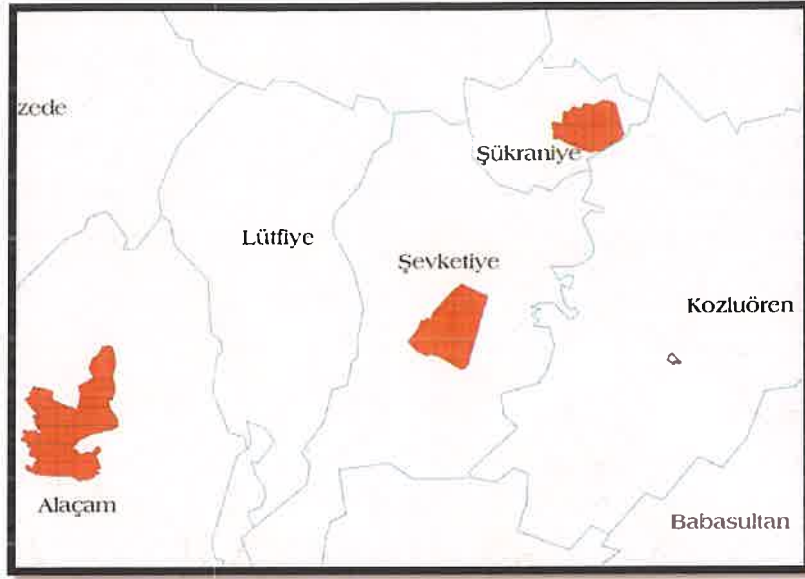
Planlama alanı, Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Planlama Bölgelerinin dışında yer almakta olup; yerleşimin bulunduğu alan Kırsal Yerleşim Alanı, çevresi ise Tarımsal Niteliği Korunacak Alan ve Orman Alanı olarak planlıdır.



Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

1.7.2.1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

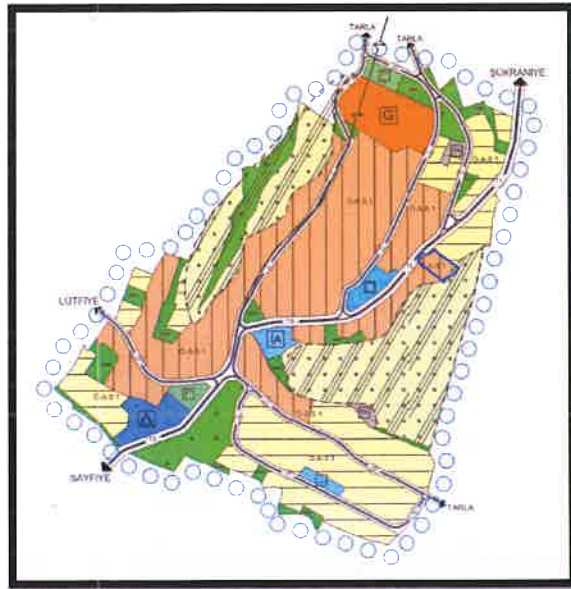
Planlama alanı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.09.2013 Tarih ve 1029 Sayılı Kararı ile onaylanan Alaçam, Derekızık, Osmaniye, Orhaniye, Saitabat, Çataltepe, Şevketiye, Aksu ve Şükraniye Köyleri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında "Yerleşim Alanı" olarak planlıdır.



Onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

1.7.3.1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

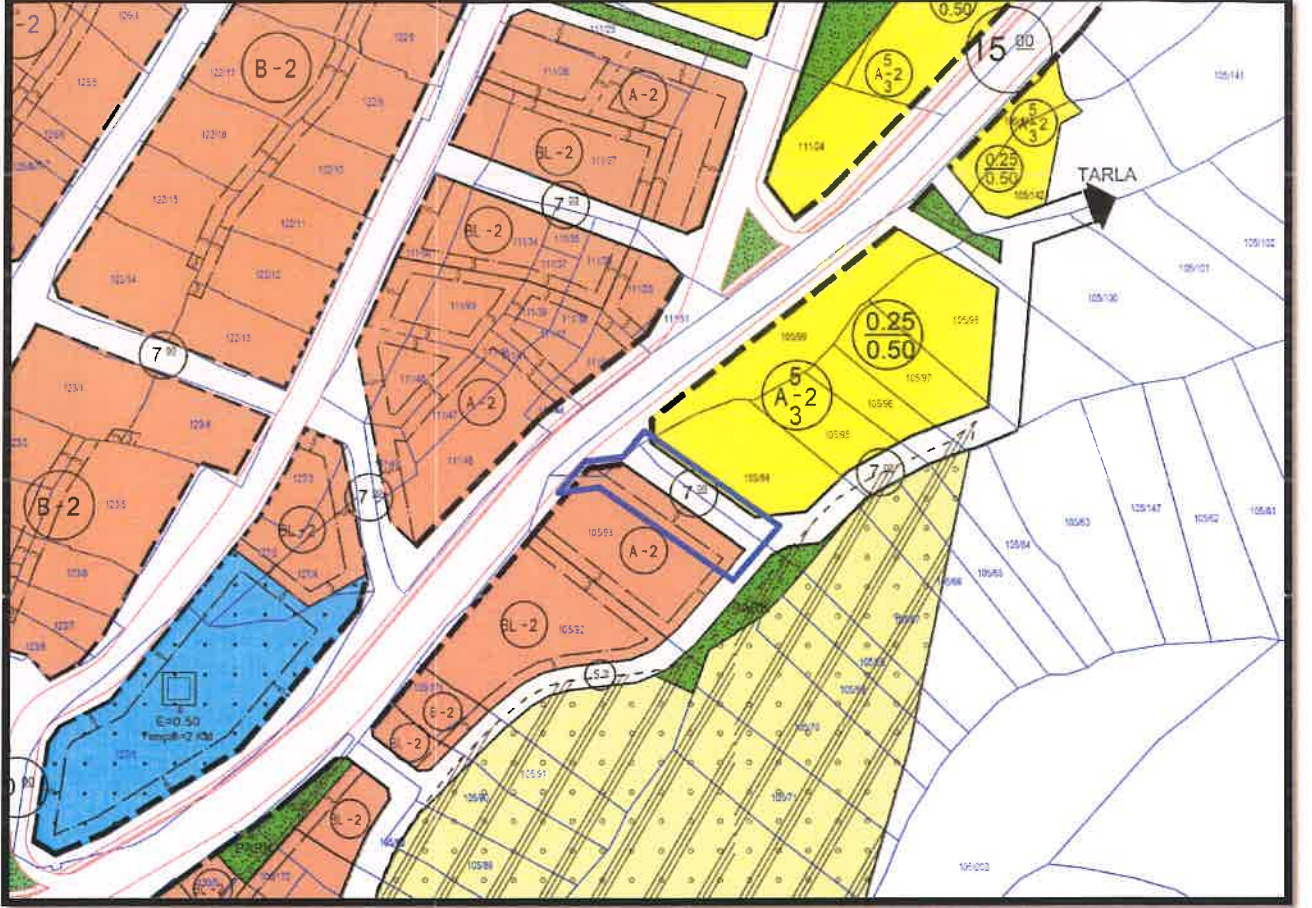
Plan değişikliği hazırlanan 105 ada 93 parsel Bursa Büyükşehir Belediye Meclisininin 16.03.2021 tarihli ve 467 sayılı kararı ile onaylanan Şevketiye Mahallesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında "Düşük Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı" olarak planlıdır.



Onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

1.7.4.1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Şevketiye Mahallesi'nin, Kestel Belediye Meclisinin 14.12.2023 tarihli ve 145 sayılı kararı ile uygun görülen ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.02.2024 tarihli ve 186 sayılı kararı ile onaylanan Şevketiye Mahallesi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan 105 ada 93 parsel 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Ayrıık Nizam 2 Katlı Konut Alanı, Park ve Yol Alanı olarak planlıdır.



Onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

1.8. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

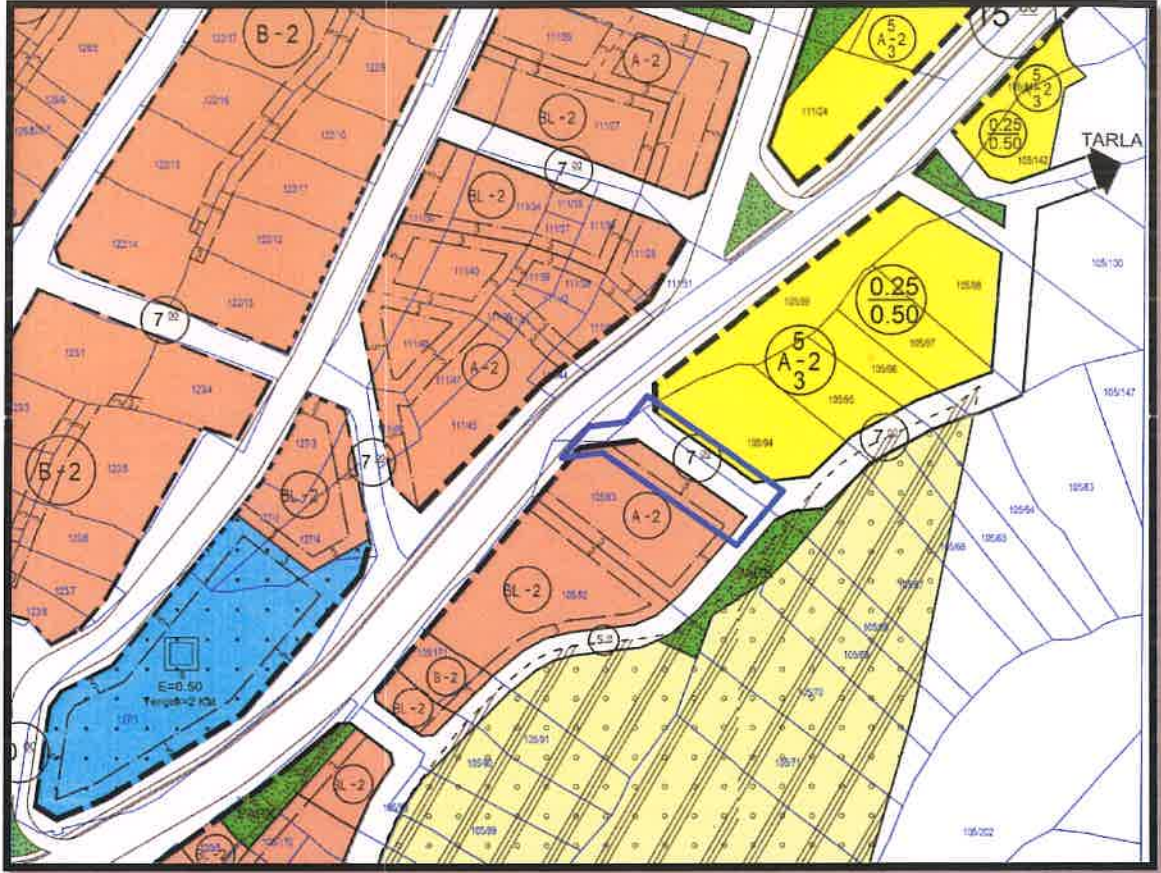
Şevketiye Mahallesinde yer alan taşınmaz malların 3402 sayılı Kanunun 22-a uygulaması sonuçlarına ait kesinleşen askı cetvelleri ile pafta ozalit kopyaları 03.05.2023 ile 01.06.2023 tarihleri arasında ilan edilerek kadastro yenileme süreci tamamlanmıştır. Kadastro güncelleme çalışmaları neticesinde kadastro parsellerinin yüz ölçüm, koordinat sistemi ve geometrilerinin değişmesinden kaynaklı 105 ada 93 parsel, onaylı imar planına göre 105 ada 99 parsel ile 18,30 m² tevhidli hale gelmiştir. 105 ada 93 ve 99 parsel

Rh

arasında oluşan tevhid şartının ortadan kaldırılması amacıyla 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan uygulama imar planı değişikliği kapsamında;

- 105 ada 93 parselin 105 ada 99 parsel ile tevhidli olduğu 18,30 m²'lik kısım ve imar hattının düzgün bir form oluşturması amacıyla 35,02 m²'lik kısım yol alanı olarak düzenlenmiştir. Böylelikle 105 ada 93 ve 99 parsel arasında tevhid zorunluluğu ortadan kalkarak bağımsız olarak yapılaşabilmelerinin önü açılmıştır.
- 105 ada 99 parselin mevcut imar hakkında kayıp yaşanmaması güneydeki imar adasında yol alanı olarak terk edilen 18,30 m²'lik eşdeğer alan kuzeydeki imar adasına ilave edilmiştir.



Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Yapılan Düzenleme Sonucu Ortaya Çıkan Alan Dağılım Tablosu aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN		FARK
	ALAN	ORAN	ALAN	ORAN	
MESKUN KONUT ALANI	328.65	46.59%	275.33	39.03%	-53.32
GELİŞME KONUT ALANI	59.25	8.40%	77.55	10.99%	18.30
YOL ALANI	317.57	45.02%	352.59	49.98%	35.02
TOPLAM ALAN	705.47	100.00%	705.47	100.00%	0.00