



KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, KAZANCI MAHALLESİ,

102 ADA 1 NOLU PARSELE AİT;

ŞÜKRANİYE (KAZANCI) KÖYÜ (KESTEL) UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-

Sayın TEMEL
A Grubu
Şehir ve Bölge Plancısı
Oda Sicil No: 1259
Dip. No: 17823-YÜ

KENTTASARIM
ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK
İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LTD.ŞTİ.
Uluyol Cd. Şevki İpekten Plaza No:23 K.3 D.354
Tel: 0224 252 85 70-71 Osmangazi / BURSA
Uludağ V.D. 544 046 5091 Tic. Sic. No: 55719

KENTTASARIM
ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞAAT
TURİZM SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
" A Grubu Şehir Planlama "

Sevil BAŞARAN
Katip Üye

Mehmet ÇALIK
Katip Üye

Kestel Belediye Meclisi'nin
02 / 12 / 2025 Tarih ve 189 Sayılı Kararı
ile uygun bulunmuştur.

Ferhat EROL
Kestel Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
14/05/2026 Tarih ve 515 Sayılı Kararı
ile onaylanmıştır.

DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU
Şahin BİBA
Büyükşehir Belediye Başkanı V.

İçindekiler

Şekiller Listesi.....	3
Haritalar Listesi.....	3
Tablolar Listesi	3
Fotoğraf Listesi.....	3
1. AMAÇ VE KAPSAM	4
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANA İLİŞKİN BİLGİLER.....	4
2.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANININ KONUMU	5
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI.....	6
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI.....	8
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI	8
2.4.1. Depremsellik.....	8
2.4.2. Jeolojik Yapı	9
2.4.3. Morfolojik Yapı.....	10
2.5. ARAZİ KULLANIMI	11
2.6. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	12
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI.....	12
2.7.1. 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	12
2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	12
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	13
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	13
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	14
3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	14
3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	14

Şekiller Listesi

Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent Merkezine Göre Konumu.....	4
Şekil 2: Plan Değişikliğine Konu Alanın Konumu ve Yakın Çevresi	5
Şekil 3: Plan Değişikliğine Konu Alan ve Yakın Çevresi	5
Şekil 4: Plan Değişikliğine Konu Alanın Teknik Altyapı ve Donatı Durumu	8
Şekil 5: Plan Değişikliğine Konu Alanın Eğim Durumu.....	11
Şekil 6: Onaylı 1/100 000 Çevre Düzeni Planı.....	12
Şekil 7: Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı	13
Şekil 8: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	13
Şekil 9: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi.....	14

Haritalar Listesi

Harita 1: Bursa İli İdari Bölünüşü (İlçe Sınırlarına Göre)	4
Harita 2: Bursa İli Depremsellik Haritası	8
Harita 3: Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası	8

Tablolar Listesi

Tablo 1: Bursa İli 2025 İlçe Nüfusları.....	6
Tablo 2: Kestel İlçesinin Mahalle Nüfusları	7
Tablo 3: Arazi Kullanım Karşılaştırma Tablosu	15

Fotoğraf Listesi

Fotoğraf 1: Mevcut Durum Fotoğrafı-1	11
Fotoğraf 2: Mevcut Durum Fotoğrafı-2	11
Fotoğraf 3: Mevcut Durum Fotoğrafı-3	12

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Kazancı Mahallesi, 102 Ada 1 Nolu Parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır.

Kestel Belediyesi'nce mülkiyeti yine kendisine ait olan 102 Ada 1 Nolu Parselin, "Ticaret Alanı" olarak planlanmasını talep etmişlerdir.

Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunularak 1/1000 Ölçekli Şükranıye (Kazancı) Köyü (Kestel) Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliğine konu alanlar; Bursa İli sınırları içerisinde yer almakta olup, Bursa Türkiye'nin Kuzeybatısında Marmara Bölgesi'nin güneyinde yer alan bir kent merkezidir. Bursa 17 ilçeye sahip bir il merkezidir. Bursa'ya ait ilçeler sırasıyla Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Büyükşehir, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, Mustafa Kemalpaşa, Orhaneli, Orhangazi, Yenişehir'dir.

Harita 1: Bursa İli İdari Bölünüşü (İlçe Sınırlarına Göre)



Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent Merkezine Göre Konumu



Plan değişikliğine konu alan; Bursa İli, Kestel İlçesi kapsamında kalmakta olup Kazancı Mahalle biriminde yer almaktadır. Söz konusu alan Bursa Kent Merkezi'nin güneydoğusunda konumlanmış olup Bursa Kent Merkezi'ne yaklaşık olarak 25 kilometre uzaklıktadır.

Şekil 2: Plan Değişikliğine Konu Alanın Konumu ve Yakın Çevresi



Plan değişikliğine konu alan Kestel ilçe merkezinin yaklaşık olarak 13 kilometre güneydoğusunda konumlanmıştır.

2.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANININ KONUMU

Bursa İli, Kestel İlçesi, Kazancı Mahallesi, 102 Ada 1 Nolu Parsel, Eski İnegöl Yolu üzerinde konumlanmış olup, batı yönünde de Şevketiye Yoluna cepheli konumdadır.

Şekil 3: Plan Değişikliğine Konu Alan ve Yakın Çevresi



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 eklemelendiği 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: 3.263.011 kişi
- Yüzölçümü: 10.886 km²
- Rakım: 155 metre
- Türkiye’de Yüzölçümü bakımından sırası: 27
- Nüfus yoğunluğu (km² / nüfus): 334

Şeklinde dir. (TÜİK-ADNKS-2025)

Tablo 1: Bursa İli 2025 İlçe Nüfusları

İLÇELER	NÜFUS (Kişi)	İLÇE NÜFUS ORANI (%)
Osmangazi	886.111	27,16
Yıldırım	654.589	20,06
Nilüfer	578.059	17,72
İnegöl	306.004	9,38
Gemlik	124.400	3,81
Mudanya	112.225	3,44
Görsu	105.799	3,24
Mustafakemalpaşa	103.652	3,18
Karacabey	86.543	2,65
Orhangazi	81.997	2,51
Kestel	77.374	2,37
Yenişehir	55.609	1,70
İznik	45.510	1,39
Orhaneli	18.963	0,58
Keles	10.939	0,34
Büyükorhan	9.148	0,28
Harmancık	6.089	0,19
Toplam	3.263.011	100,00

Bursa İl’inin 2025 yılı ilçe nüfusları ve oranları (Tablo 1) incelendiğinde; Kestel ilçesinin kent nüfusu içerisinde % 2,37 oranı ile onbirinci sırada yer almaktadır.

Kestel İlçesi Bursa'nın kuzeyinde yer almakta olup ilçeye bağlı 35 adet mahalle mevcuttur. İlçeye ait bilgiler;

- Nüfus: 77.374 kişi
- Yüzölçümü: 280 km²
- Nüfus Yoğunluğu(km² / nüfus): 362

Şeklindedir. (TÜİK-ADNKS-2025)

Tablo 2: Kestel İlçesinin Mahalle Nüfusları

MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUS	MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUS
Ağlaşan	112	Kozluören	387
Ahmetvefikpaşa	12.727	Lütfiye	244
Aksu	374	Narlıdere	515
Alaçam	522	Nüzhetiye	74
Babasultan	813	Orhaniye	612
Barakfakih	1.230	Osmaniye	213
Burhaniye	327	Saitabat	366
Çataltepe	985	Sayfiye	147
Derekızık	711	Serme	671
Dudaklı	357	Seymen	316
Erdoğan	603	Soğuksu	224
Esentepe	6.007	Şevketiye	327
Gölbaşı	59	Turanköy	357
Gölcük	511	Ümitalan	603
Gözede	413	Vanimehmet	21.813
Kale	11.682	Yağmurlu	114
Kayacık	177	Yeni	12.565
Kazancı	188	Kestel Toplam	77.374

Kestel ilçe nüfusunun % 75'i sanayi ve hizmetler oluşturmaktadır. Bursa'nın doğu kapısı Kestel, son 15 yılda büyük gelişme gösteren ilçelerden biridir. Kestel ilçesinde Çimento Fabrikasından sonra fabrikaların kuruluşu 1980 yıllarında olmuştur. 4 ana kümede toplanan fabrikalar;

- Kestel Organize Sanayi Bölgesi
- Kestel 2.Sanayi Bölgesi
- Barakfaki Sanayi Bölgesi
- Turan Köyü Sanayi Bölgesi

Kestel ilçe topraklarının % 50'sinden fazlası 1.sınıf tarım arazisidir. Yılda 3 kez ürün alınabilmektedir. İlçe nüfusunun % 25'i tarım sektöründe çalışmaktadır. Tarım sektörü ağırlıklı olarak sebze ve meyve üretimine dayalıdır. En fazla üretilen tarımsal ürünler; Armut, Ahududu, Böğürtlen, Şeftali, Kiraz ve Elmadır.

İlçe ekonomisine katkısı yönünden büyük önem taşıyan hayvancılık ilçe genelinde önemli bir gelir kaynağını teşkil etmektedir. En önemli hayvansal ürünler; süt, et, yumurta, bal ve yoğurttur.

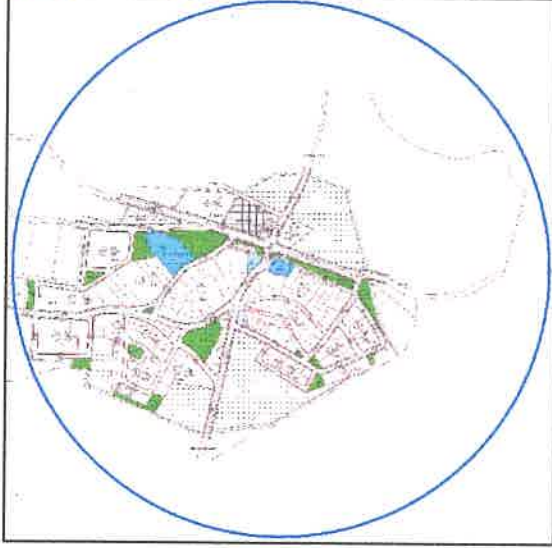
Dış mekân süs bitkileri ve meyve fidancılığı İlçe ekonomisinde önemli bir yer tutmaktadır. Kestel ilçesinde 1942 yılından itibaren başlayan meyve fidanı üretimi ile 20 yıl önce başlayan dış mekân süs bitkileri üretimi tüm Türkiye pazarında satılmaktadır.

Kestel ilçesi mikro klima iklimi sayesinde fidancılığın başkenti olma misyonunu başarıyla yürütmektedir. Kestel'de 200 civarında fidan üreticisi bulunmaktadır. Büyük çoğunluğu küçük aile işletmesidir. Kestel Süs Bitkileri ve Meyve Fidancılığı Üretim ve Pazarlama Kooperatifinde 130 üye vardır. Üyeler, KESTEL üretiminin %80'ni oluşturmaktadır. Süs bitkisi ithalatında yıllık yaklaşık 50 bin adet, meyve fidanı ithalatı ise yaklaşık 10 bin civarında olup, özellikle Irak, Azerbaycan, Bulgaristan gibi ülkelere yapılmaktadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu alan merkez olarak kabul edilip 500 metre yarıçapında bir daire oluşturularak plan değişikliğine konu alanların yakın çevresindeki Kentsel, Teknik Sosyal Altyapı Alanları tespit edilmiştir.

Şekil 4: Plan Değişikliğine Konu Alanın Teknik Altyapı ve Donatı Durumu



Yapılan durum tespitine göre, plan değişikliğine konu alanı kapsayan Kentsel, Teknik Sosyal Altyapı Alanlarını gösteren daire içerisindeki alanda; Sosyal Tesis Alanı, Cami, Park ve Özel Sosyal Altyapı Alanı bulunmaktadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

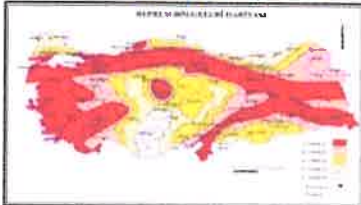
Marmara Bölgesindeki sismik aktiviteye neden olan fay kuşakları Kuzey Anadolu Fay Zonu (KAFZ)'nda yer almaktadır. Marmara Bölgesi D-B doğrultulu sağ yönlü bir atım hareketi ile KKD-GGB doğrultulu bir genişleme rejimi altında jeolojik ve tektonik evrimini sürdürmektedir. Bölgedeki bu 0, tektonizma nedeniyle genelde çekayır türünde havzalar gelişmiştir (Barka ve Kadisky-Cade 1988). Marmara Bölgesinde çok sayıda D-B doğrultulu çöküntü havzası (Gemlik, İzmit, Yenişehir, Bursa, İzmit, Saros) vardır ve bu havzalar yaklaşık D-B doğrultulu kırıklarla denetlenmektedir. Marmara Bölge'ndeki deprem aktivitesine neden olan bu kırık sistemlerin günümüzde de etkinliğini sürdürdüğü bilinmektedir. Güney Marmara kentlerini etkileyecek depremler bu kırık kuşakları boyunca oluşacaktır.

Harita 2: Bursa İli Depremsellik 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

Plan değişikliğine konu Bursa İli, Kestel İlçesi, Kazancı Mahallesi, 102 Ada 1 Nolu Parselin bulunduğu alanı da kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu Mülga Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 21.06.2012 Tarihinde Onanan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporuna göre "**Önemli Alanlar 1(ÖA-1)**" içerisinde kalmaktadır.

Mülga Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 21.06.2012 Tarihinde Onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Sonuç ve Öneriler Bölümü:

1. Bu rapor, Şükraniye köyü imar planı çalışmalarında kullanılmak üzere Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından ihale edilmiş ve yüklenici Geoteknik Müh.Jeo.San.Ltd.Şti. tarafından hazırlanmıştır.
2. Şükraniye köyünde H22-C-07-C-3-C, H22-C-08-D-4-D 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 % 15'i iri taneli; % 85'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. Çalışma alanı birinci derece deprem bölgesinde yer almasından dolayı Şükraniye köyü imar sınırları içerisinde kalan alanda yapılacak yapılarda T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığının "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" esaslarına titizlikle uyulması gereklidir.
8. Çalışma sahasında 30 m. derinlik için ortalama kesme dalga hızı 615 m/sn ile 647 m/sn aralığında değerler almaktadır. Buna göre çalışma alanında saha genelinde Vs hızı değerleri incelendiğinde yaklaşık olarak ilk tabakalarda ~4-7 metre derinliklerden sonra daha sıkı birimlere girdiği görülmektedir.
9. Kumsar vd. (2005) kayma dalga hızının $V_s \leq 350$ m/sn değerlerinin yerleşime önemli alanlar için kriter oluşturacağını belirtmişlerdir. Bu açıdan yakın yüzey kayma dalga hızı haritasında $V_s \leq 350$ m/sn değerlere sahip kesimler, yerleşime önemli 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 ulaşılamamıştır.
10. Çalışma alanında NEHRP tanımına göre çalışma alanının genelinde C "Çok Sıkı/Sert Zemin yada Yumuşak Kaya" sınıfına girmekte olduğu görülmektedir.
11. Çalışma alanında maksimum kayma modülü (Gmax) değerleri incelendiğinde; genel olarak "sağlam zeminler" sınıfına girmektedir. Zeminden kaynaklanabilecek yapısal hasarların engellenebilmesi için "depreme dayanıklı yapı tasarımı" ilkelerine bağlı kalınması gerekmektedir.
12. Dinamik elastisite modülü (Ed) değerleri incelendiğinde; genel olarak ~4-7m.ye kadar olan ilk tabakalarda "Orta gevşek zeminler" ve "sağlam", ~4-7m.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 (To) 0.19 - 0.20 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 1.41 - 1.55 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 ve bu 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 aşıp aşılmayacağını kontrolü amaçlı veya önemli yapılar için karşılaşılabilecek en büyük ivme değerlerinin ayrıca hesaplanması gereklidir.

19.Şükraniye köyü sınırları içerisinde Nilüfer formasyonuna ait alanlar deprem tehlikesi açısından Önemli Alanlar-1 (ÖA-1) olarak değerlendirilmiştir.

Önemli Alanlar 1. (ÖA-1): Deprem Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar

İnceleme alanındaki Nilüfer formasyonuna ait bozuşmuş ince taneli zemin özelliğindeki düzlük alanlar Önemli Alanlar 1 (ÖA-1) olarak adlandırılmıştır. Yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu kesimlerinde yapılan jeoteknik değerlendirmeler sonucu zeminin ince taneli zemin sınıfında olduğu, yeraltı suyunun olmadığı, taşıma gücü problemi olmadığı, düşük şişme riski olduğu, oturma miktarlarının müsaade edilen sınırları geçmediği, sıvılaşma riskinin olmadığı, eğim probleminin olmadığı, herhangi bir afet riskinin olmadığı görülmüştür. Tüm bu veriler olumlu çıkmasına rağmen alanın yapı ve doku itibarı ile zemin sınıfında yer alması, köyün birinci derecede deprem bölgesinde yer almasından dolayı önemli alan olarak değerlendirilmiştir.

Parsel bazında yapılacak çalışmalarda; ÖA-1 ile gösterilen bu alanlardaki yapılaşmalarda parsel bazında yapılacak etütlerinde zemin tanımlamaları ve jeoteknik hesaplamalar ayrıntılı olarak verilmeli, özellikle şişme ve zemin büyütme değerleri ayrıntılı olarak hesaplanmalı, uygun temel tipi ve derinliği için önerilerde bulunulmalıdır. Zeminin genelinin killi olması göz önünde bulundurularak; parsel bazında yapılacak zemin etütleri sırasında, konsolidasyon deneyleri ile oturma hesapları yapılarak oturmaların müsaade edilen sınırları geçmesi durumunda ön yükleme, kazıklı temel gibi zemin iyileştirmesi çalışmaları yapılmalıdır. Bunun yanı sıra diğer zemin parametrelerinden de doğacak problemleri de göz önünde bulundurarak problemlerin tamamını ortadan kaldıracak tarzda iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır. Ayrıca killerin aktivitesini yükselten yeraltı ve yerüstü suyu karşı yüzey drenajı sağlandıktan sonra yapılaşmaya müsaade edilmelidir.

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.

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.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu alan kuzey yönünden güney yönüne doğru artan bir eğim bulunmaktadır.

Şekil 5: Plan Değişikliğine Konu Alanın Eğim Durumu



2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama Değişikliğine konu alan içerisinde arazi kullanım durumu aşağıda da görüldüğü üzere bir adet mahalle konağının bulunduğu yapı bulunmakta, diğer alanlar boş durumdadır.

Fotoğraf 1: Mevcut Durum Fotoğrafı-1



Fotoğraf 2: Mevcut Durum Fotoğrafı-2



Fotoğraf 3: Mevcut Durum Fotoğrafı-3



2.6. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu Kazancı Mahallesi, 102 Ada 1 Nolu Parsel Kestel Belediyesi'nin mülkiyetinde olan parseldir.

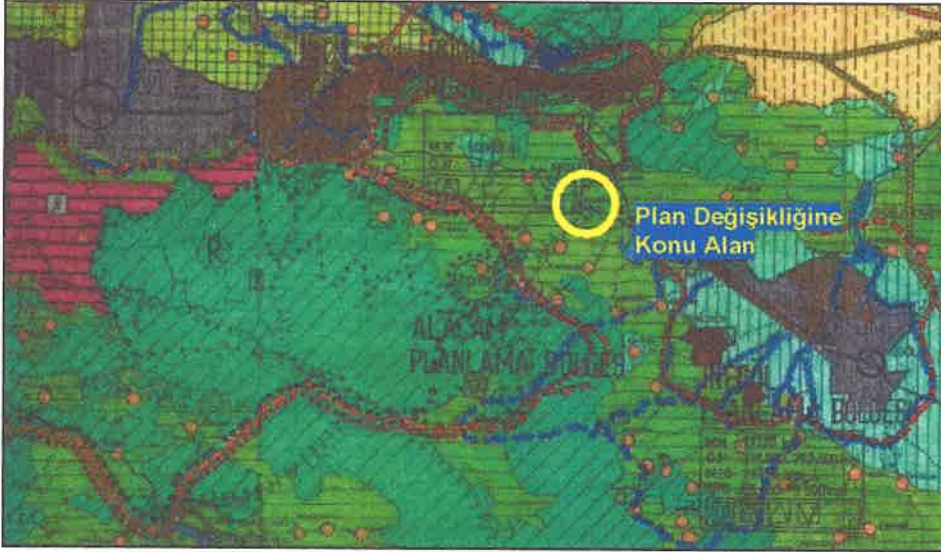
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliğine konu Kazancı Mahallesi, 102 Ada 1 Nolu Parsel Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında kalmaktadır.

Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında; plan değişikliğine konu alan “Kırsal Yerleşim Alanı” olarak planlanmıştır.

Şekil 6: Onaylı 1/100 000 Çevre Düzeni Planı



2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu Kazancı Mahallesi, 102 Ada 1 Nolu Parsel 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.

Alaçam, Derekızık, Osmaniye, Orhaniye, Saitabat, Çataltepe, Şevketiye, Aksu ve Şükraniye Köyleri 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planında; plan değişikliğine konu alan “Yerleşim Alanı” olarak planlanmıştır.

Şekil 7: Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı



2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

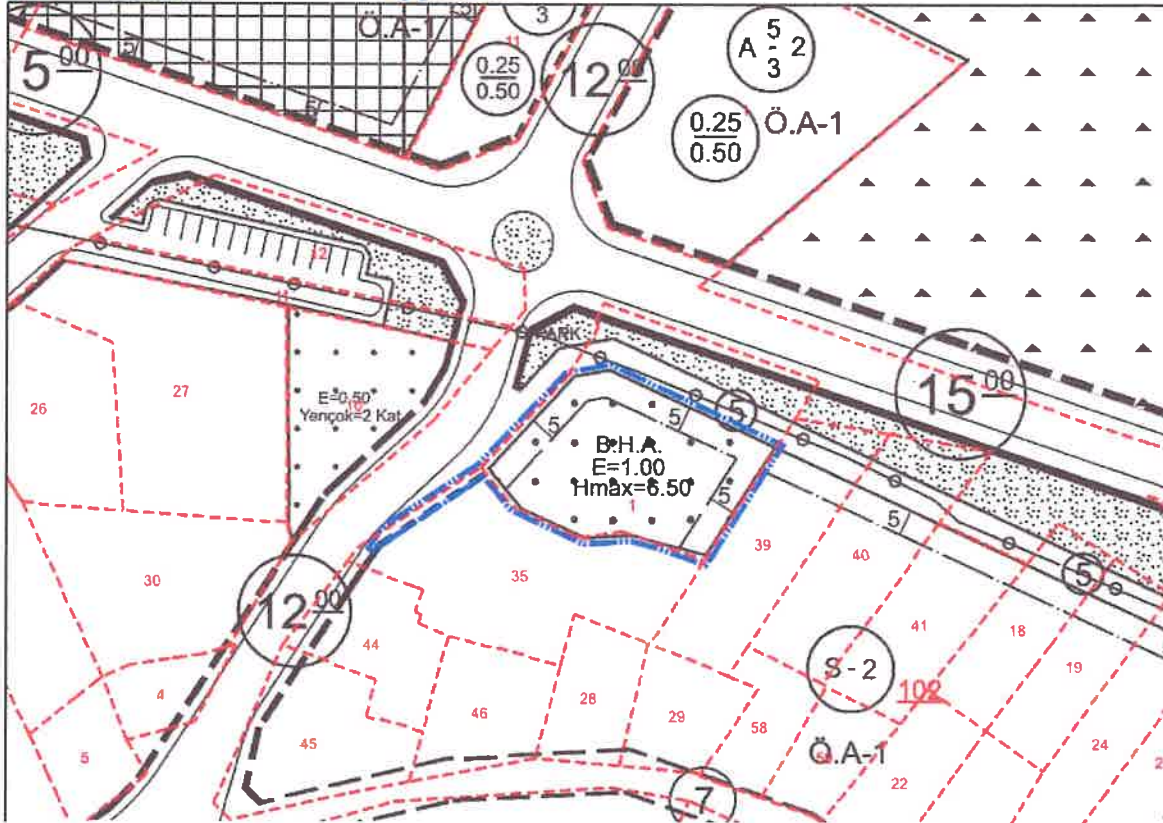
Plan değişikliğine konu Kazancı Mahallesi, 102 Ada 1 Nolu Parseli de kapsayan herhangi bir 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu Kazancı Mahallesi, 102 Ada 1 Nolu Parsel, 1/1000 Ölçekli Şükranıye (Kazancı) Köyü (Kestel) Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Onaylı 1/1000 Ölçekli Şükranıye (Kazancı) Köyü (Kestel) Uygulama İmar Planında; plan değişikliğine konu alan; " Belediye Hizmet Alanı, Park Alanı ve Yol Alanı" olarak planlanmış olup, Yol Alanı olarak planlanan kısımdan NATO Boru Hattı geçmektedir.

Şekil 8: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Kestel Belediyesi'nce mülkiyeti yine kendisine ait olan 102 Ada 1 Nolu Parselin, "Ticaret Alanı" olarak planlanmasını talep etmişlerdir.

Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Teknik incelemeler neticesinde;

- Onaylı 1/1000 Ölçekli Şükranıye (Kazancı) Köyü (Kestel) Uygulama İmar Planında; plan değişikliğine konu alan; "Belediye Hizmet Alanı, Park Alanı ve Yol Alanı" olarak planlanmış olduğu,
 - Yol alanı olarak planlanan kısımdan NATO Boru Hattı geçtiği,
 - Kazancı Mahallesi'nde yapılan kadaströ yonilme çalışmaları neticesinde imar hatları ile kadastral hatlar arasında uyumsuzluklar olduğu,
 - Taşınmazın Belediyesince kiraya verilmesine yönelik yapıldığı anlaşılmış olduğu,
 - Halihazır durumda üzerinde yer alan Mahalle Konağı dışındaki alanın atıl kaldığı,
- Tespit olunmuştur.

Söz konusu talep ve yapılan teknik incelemeler doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Şükranıye (Kazancı) Köyü (Kestel) Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

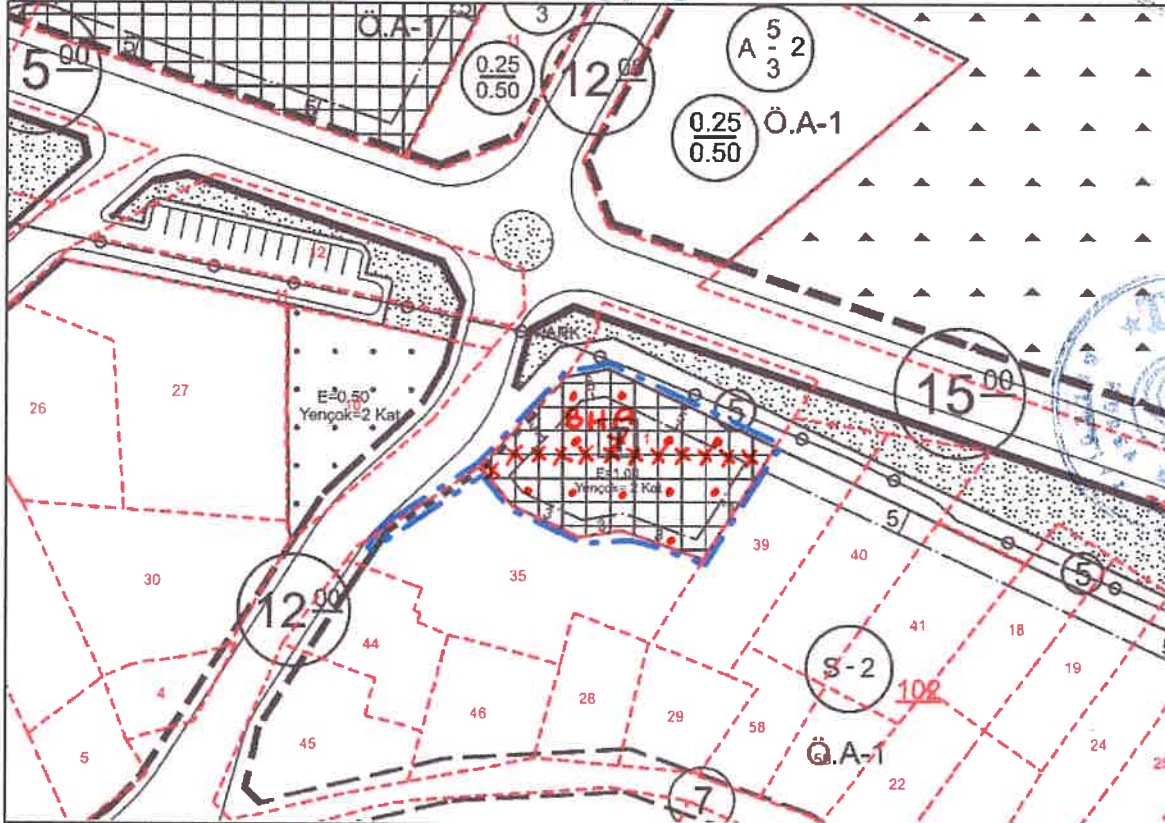
3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Bursa İli, Kestel İlçesi, Kazancı Mahallesi, 102 Ada, 1 Nolu Parsele ilişkin olarak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği önerisinde;

- İmar hatlarının güncellenen kadaströ hatları ile uyumlu olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir.
- Yeni oluşturulan imar hatlarına göre komşu parsellerden 3'er metre yapı yaklaşma sınırları planlanmıştır.
- Meri plandaki yapılaşma koşullarından Emsal aynı kalarak, Bina Yüksekliği Yencok=2 Kat "Ticaret Alanı" olarak planlanmıştır.

Şekil 9: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi



Tablo 3: Arazi Kullanım Karşılaştırma Tablosu

Kullanımlar	Mer'i Plan (m ²)	Plan Değişikliği (m ²)	Değişen Alan (m ²)
Konut Alanı	10,43	29,59	+19,16
Ticaret Alanı	0,00	1.114,89	+1.114,89
Belediye Hizmet Alanı	1.092,91	0,00	+1.092,91
Yol Alanı	41,14	0,00	-41,14
Plan Değişikliği Alanı	1.144,48	1.144,48	0,00

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; 102 Ada 1 Nolu Parseldeki fonksiyonun yeniden düzenlenmesine yönelik olup, kadastral sınırlar ile imar hatları arasındaki uyumsuzluklar giderilince konut alanında ve yol alanında artış ya da eksilmeler olsa da, plan bütününde kentsel sosyal teknik altyapı dengesini koruduğundan 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmeliklerine, kamu yararı içerdiğinden şehir planlama ilke ve esaslarına uygundur.

Bilgilerinize arz olunur.

PLAN NOTU

BELEDİYE HİZMET ALANINDA TİCARİ AMAŞLI BAĞIMSIZ BİRİMLER (OFİS, BÜRO, DÜKKAN VB.) YER ALABİLİR. TİCARİ AMAŞLI BAĞIMSIZ BİRİMLER TOPLAM EMSALIN % 50'SİNİ AŞMAZ.