



KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, SAİTABAT MAHALLESİ,
KADASTRO GÜNCELLEME ÇALIŞMALARI (22/A) SONUCU OLUŞAN
KAYIKLIKLARIN GİDERİLMESİNE YÖNELİK
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ASKİ İTİRAZI (109 ADA 54-61 PARSELLER GÜNEYİ)

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-

LE TUER PLANLAMA
LTD. ŞTİ.

TUER MÜHENDİSLİK PLANLAMA GAYRİMENKUL PROJE
DEĞERLEME VE GELİŞTİRME İNŞAAT TAHHÜT
SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

Odunluk Mah. Erdoğan Rınyücel Cd. Eker İş Merkezi B Blok No: 4-B
İç Kapı No: 1 Tel: 0 224 233 67 34 - 233 67 54 Faks: 233 67 81
Setbaşı V.D. 233 017 73 17 Tic. Sic. No: 42118 Nilüfer / BURSA
Mersis No: 0735017731700012

Nilüfer TAŞAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Dip. No: 23709
Oda Sicil No: 1841

TURGUT YAYLI
A GRUBU ŞEHİR VE BÖLGE PLANCI
Oda Sicil No: 23709
Dip. No: 23709
Koruk Mah. Bursa
Tel: 0 224 234 00 75 E-posta: turgut.yayli@turknet.com.tr

Sevil BAŞARAN
Katip Üye

Mehmet MITİOĞLU
Katip Üye

Kestel Belediye Meclisi'nin
04/11/2025 Tarih ve 174 Sayılı Kararı ile
uygun bulunmuştur.

İsmail AYDIN
Meclis I. Başkan Vekili

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
15/01/2026 Tarih ve 40 Sayılı
Kararı ile onaylanmıştır.

Muhsin BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Kestel İlçesi, Saitabat Mahallesi sınırları içerisinde yerleşimin bulunduğu 27,08 hektarlık alanda hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Kestel Belediye Meclisinin 03.12.2024 tarih ve 224 sayılı kararı ile uygun görülerek Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.06.2025 tarihli ve 687 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu imar planı değişikliği 23.07.2025-21.08.2025 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Askı sürecinde yapılan itirazların değerlendirilmesi sonucunda 109 ada 54-61 parsellerin itiraz gerekçeleri uygun görülerek, askı itirazlarına ilişkin 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 Saitabat Mahallesi yerleşim alanını ve çevresini kapsamaktadır. Askı itirazına konu 109 ada 54-61 parseller Saitabat Mahallesi yerleşim alanı içerisinde kalmaktadır.



Saitabat Mahallesi Uydu Görüntüsü

Saitabat Mahallesi, Bursa kent merkezinin güneydoğusunda Uludağ yamaçlarında yer almaktadır. Kestel İlçe Merkezine 10 km, Bursa şehir merkezine 23 km, Yalova'ya 100 km, İstanbul'a 175 km, Çanakkale'ye 300 km, İzmir'e 370 km, Ankara'ya 380 km ulaşım mesafesindedir. Planlama Alanı, 270.828,87 m² büyüklüğünde olup askı itirazı değişikliği 984,87 m² büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır.

h
R

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) 2024 yılında yapmış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre Bursa İli'nin toplam nüfusu 3.238.618 kişidir. Bu nüfus Türkiye nüfusunun (85.664.944 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%
2022	3.194.720	1.49%
2023	3.214.571	0.62%
2024	3.238.618	0.74%

Yıllara Göre Bursa Nüfusu (TÜİK)

h
12

Kestel İlçesi özelinde nüfus değerleri incelendiğinde; Bursa İl nüfusunun %2.37'si ilçe sınırlarında yaşamaktadır. Kestel ilçesinde, 2024 yılı ADNKS verilerine göre 76.659 kişi yaşamaktadır. Nüfusun 38.546'sı erkek, 38.113'ü 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
2023	75954	38169	37785
2024	76659	38546	38113

Kestel İlçesi Yıllara Göre Nüfus Dağılımı Kaynak: TÜİK

Planlama alanının da içerisinde yer aldığı Saitabat Mahallesi'nin toplam nüfusu 361 kişidir. Toplam nüfus içerisinde %49'u Kadın, %51'i Erkektir. Saitabat Mahallesi'nin yoğunluğuna bakıldığında ise 16,71 kişi/km² 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.

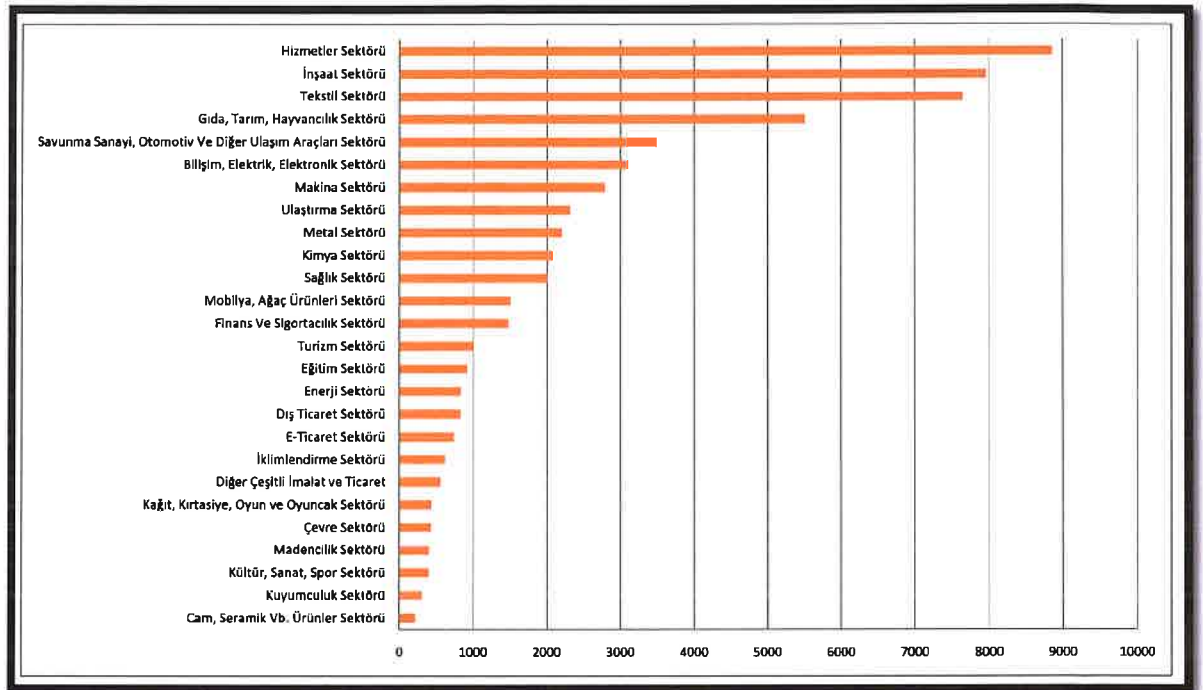
Bursa, ekonomik yönüyle, Türk ekonomisinin geliştirilmesi ve ona yeni ivmeler kazandırılmasında aktif ve yönlendirici bir gücü temsil etmektedir. Ülke ve bölge ekonomisinin gelişmesine, ihracat yönüyle döviz girdisi sağlanmasına ve sanayi altyapısının güçlenmesine sağladığı katkılarla Bursa, ekonomik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

h
12

Bursa'nın coğrafi konumu da, Bursa sanayisi için önemli bir avantajdır. Bursa, konumu itibariyle 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 işletmelerinin sektörel dağılımı incelendiğinde, ilk sırada %15,12 ile Hizmetler Sektörü, ikinci sırada %13,59 ile İnşaat Sektörü ve üçüncü sırada ise %13,05 ile Tekstil sektörü yer almaktadır.



Bursa İlinde İşletmelerinin Sektörel Dağılımı

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

Handwritten signature

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.



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 21.06.2012 ve 24.05.2013 Tarihlerinde 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, jeoteknik sondaj ve SPT-N değerleri, laboratuvar, jeofizik, izin verilebilir taşıma gücü, oturma, şişme, şev duraylılığı, zemin büyütmesine göre yapılan yerleşime uygunluk değerlendirilmesi şu şekildedir.

Mahallenin arazisinin eğimli olması, birinci derecede deprem bölgesinde yer alması, bozuşmuş ince taneli zeminin fazla olması, bol yağış alması ve deprem etkisinde şevlerin duraysız olmasından güvenli tarafta kalma açısından bu alanlar Önemli Alanlar kapsamında değerlendirilmiştir.

h
R

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

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

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

Bu alanlarda;

-İnceleme alanında meydana gelebilecek stabilite problemlerine yönelik önlem projelerinin zemin etütlerinde belirlenmesi ve önlemlerin uygulanmasının sağlanması gerekmektedir.

-Derin kazılarda açığa çıkacak şevler açıkta bırakılmamalı istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

-Oturma şişme ve taşıma gücü problemleri parsel bazı zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmeli ve belirlenen iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.

-Yüzey suları atık suları ve yer altı suları ortamdaki uzaklaştırılarak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.

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

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

Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 28.09.2011 gün ve 102732 Sayılı Genelge Gereği; 21.06.2012 Tarihinde Onaylanan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu Sonuç ve Öneriler

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

2.Saitabat mahallesinde H22-D-10-C-4-C, H22-D-10-C-3-C, H22-D-15-B-1-B, H22-D-15-B-2-A no'lu 1/1000 ölçekli paftaları kapsayan alanda 19.08.2008 gün ve 10337 sayılı genelge eki Format-3'e göre rapor hazırlanmıştır.

- 3.İnceleme alanında gözlenen birim Nilüfer formasyonuna ait şist ve kireçtaşlarıdır.
- 4.İnceleme alanındaki zeminlerin % 39'u iri taneli; %61'i de ince tanelidir. İnce taneli zeminlerin geneli düşük plastisiteli KİL sınıfında yer almaktadır.
- 5.Laboratuvarda elde edilen sonuçlardan şişme potansiyelinin düşük şişme özelliğinde olduğu görülmektedir. Killerde yapılan konsolidasyon deney sonuçlarından, çalışma alanındaki zeminlerin genelinde şişme riski beklenmemektedir.
- 6.Konsolidasyon oturması hesapları sonuçlarından, çalışma alanındaki killi birimlerde oturma miktarlarının müsaade edilen sınırları geçmediği gözlenmiştir.
- 7.İnceleme alanımızda 2 noktadaki kesitlerin bulunduğu alanlarda yapılan şev stabilite analizlerinde şevlerin stabil olduğu görülmüştür.
- 8.Çalışma sahasında 30 m. derinlik için ortalama kesme dalga hızı 528 m/sn ile 627 m/sn aralığında değerler almaktadır. Buna göre çalışma alanında saha genelinde Vs hızı değerleri incelendiğinde yaklaşık olarak ilk tabakalarda -5-10 metre derinliklerden sonra daha sıkı birimlere girdiği görülmektedir.
- 9.Kumsar vd. (2005) kayma dalga hızının $V_s < 350$ m/sn değerlerinin yerleşime önlemleri alanlar için kriter oluşturacağını belirtmişlerdir. Bu açıdan yakın yüzey kayma dalga hızı haritasında $V_s < 350$ m/sn değerlere sahip kesimler, yerleşime önlemleri alanların belirlenmesinde kullanılmıştır. Çalışma alanında bu sınırın üstünde Vs değerleri görülmüştür. Bunun yanında yakın yüzey kayma dalga hızı haritasında sismik temel kabul edilebilecek olan $V_s > 700$ m/sn sınırına saha genelinde alman ölçülerde ulaşılammamıştır.
- 10.Çalışma alanında NEHRP tanımına göre çalışma alanının genelinde C "Çok Sıkı/Sert Zemin ya da Yumuşak Kaya" sınıfına girmekte olduğu görülmektedir.
- 11.Çalışma alanında maksimum kayma modülü (G_{max}) değerleri incelendiğinde; genel olarak ~5- 1 Om.ye kadar olan ilk tabakalarda "Orta sağlam zeminler" ve "sağlam" -5-10m.den sonraki kısım için ise "sağlam" zemin sınıfına girmektedir. Zeminden kaynaklanabilecek yapısal hasarların engellenebilmesi için "depreme dayanıklı yapı tasarımı" ilkelerine bağlı kalması gerekmektedir.
- 12.Dinamik Elastisite modülü (E_d) değerleri incelendiğinde; genel olarak ~5-10m.ye kadar olan ilk tabakalarda "Orta gevşek zeminler" ve "sağlam", -5-1 Om. den sonraki kısım ise "sağlam" zemin sınıfına girmektedir. Zeminden kaynaklanabilecek yapısal hasarların engellenebilmesi için "depreme dayanıklı yapı tasarımı" ilkelerine bağlı kalınması gerekmektedir.
- 13.Yer hakim titreşim periyotları; titreşim periyotları (T_0) 0.19 - 0.23 sn arasında değerler

h
R

almaktadır. Ansal vd (2004) ölçütüne göre yer hakim titreşim periyodu değer değişimleri çizilen dağılım haritası incelendiğinde çalışma alanının geneli için tehlike düzeyi "A" sınıfı olarak gözlenmektedir. Yapı boyut ve temel analizleri buna göre gerçekleştirilerek, depreme dayanıklı yapı tasarımı ilkelerine bağlı kalınmalıdır.

14.Göreceli yer büyütme faktörleri ise 1.54 - 1.72 aralığında değişmektedir. Ansal vd (2004) ölçütüne göre spektral büyütme değer değişimleri çalışma alanının genelinde "A", düşük tehlike düzeyi" sınıfına girmektedir. Bunun yanında, Kumsar vd. (2005) spektral büyütme faktörlerinin 2.0 ve üzerindeki değerlerinin yerleşime önlemleri için kriter oluşturacağını belirtmişlerdir. Çalışma alanında 2.0 değerinin altında büyütme faktörleri hesaplanmıştır.

15.Zemin grubu ve yerel zemin sınıfları alma ölçümlerinde genel olarak alman B-ZI 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 $a_{max} > 0.40g$ 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 aşılmayacağının kontrolü amaçlı veya önemli yapılar için karşılaşılabilecek en büyük ivme değerlerinin ayrıca hesaplanması gereklidir.

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

h
R

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

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

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

Bu alanlarda;

-İnceleme alanında meydana gelebilecek stabilite problemlerine yönelik önlem projelerinin zemin etütlerinde belirlenmesi ve önlemlerin uygulanmasının sağlanması gerekmektedir.

-Derin kazılarda açığa çıkacak şevler açıkta bırakılmamalı istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

-Oturma şişme ve taşıma gücü problemleri parsel bazı zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmeli ve belirlenen iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.

-Yüzey suları atık suları ve yer altı suları ortamdaki uzaklaştırılarak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.

-Yapıların taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri parsel bazı zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmeli ve inceleme alanında bulunan derelere ilişkin planlama öncesi DSİ görüşü alınmalıdır.

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

21.Bu rapor, imar planı yapımında planlamaya yönelik hazırlanmış olup; zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma esnasında ilgili yönetmelik ve genelge hükümlerine göre ve bu rapordaki uyarılar da dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü istenmelidir. Rapor içerisinde yapılan jeoteknik sondaj, jeofizik çalışmalar ve jeoteknik hesaplamalar herhangi bir parsel dikkate alınmadan çalışma alanının tamamında genel öngörü kazanmak amacıyla yapılmıştır. Bu nedenle daha sonra yapılacak parsel bazındaki çalışmalarda kullanılamaz.

Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 28.09.2011 gün ve 102732 Sayılı Genelge Gereği; 24.05.2013 Tarihinde Onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu Sonuç ve Öneriler

1.Bu proje kapsamında Bursa İli, Kestel İlçesi, Saitabat Mahallesi, H22D.10C.4C, H22D.10C.3D, H22D.15B.1B, H22D.15B.2A Paftalarda yer alan yaklaşık olarak 10 hektarlık alanın 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına esas ilave jeolojik-jeoteknik etüd raporunun hazırlanması işi DAHA Müh. Müş. İnş. Taah. Tic. - Ali Osman KARAHAN tarafından Kestel Belediyesi'nin talebi üzerine gerçekleştirilmiştir.

2.İnceleme alanımızın ortasında kalan yerleşik alanı için GEOTEKNİK Mühendisli San. Tic. Ltd. Şti. Firması tarafından hazırlanan, 21.06.2012 tarihinde Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan "Bursa İli Kestel İlçesi Saitabat Mahallesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" isimli jeolojik-jeoteknik etüt raporunda yerleşime uygunluk açısından Önemli Alanlar (ÖA-2.1) olarak belirlenmiştir.

3.Söz konusu alan Marmara Bölgesinde Bursa İli, Kestel İlçesi, Saitabat Mahallesi içerisinde kalmaktadır. Etüt alanı Saitabat mahallesinin kuzey ve güneyinde 2 parçadan oluşmaktadır. İnceleme alanının Kestel İlçe Merkezine uzaklığı yaklaşık 6 km, Bursa merkeze uzaklığı 18 km olup stabilize yol ile ulaşmak her zaman mümkündür.

İnceleme alanı yaklaşık 10 hektar büyüklüğünde olup 4 adet 1/1000'lik paftalardan oluşmaktadır. Bunlar; H22D.10C.4C, H22D.10C.3D, H22D.15B.1B, H22D.15B.2A 1/1000 ölçekli paftalardır.

4.İnceleme alanında 3 adet 15,00 metre, 1 adet 11,00 metre ve 1 adet 10,00 metre derinliklerinde olmak üzere toplamda 66,00 metre zemin sondajları açılmış, gerekli arazi ve laboratuvar deneyleri yapılmıştır. Jeofizik çalışmalar kapsamın 4 adet lokasyonda karşılıklı atışlı sismik kırılma, ayrıca yer etkin salınım (zemin hakim periyodu) zemin büyütmesi, yer ivmesi değerlerinin korelasyonu için 2 adet lokasyonda mikrotremor (zemin doğal titreşimi) ölçümleri yapılmıştır. İvme kayıtlarının spektral analiz tekniği uygulanarak zemin büyütmesi ve zemin hakim periyotları elde edilmiştir.

Tüm yapılan saha çalışmaları sonucunda zeminin genel karakteristikleri, eğim ve planlamaya esas oluşturacak yerleşime uygunluk durumu ortaya konulmuştur.

5.İnceleme alanını 1/100.000, 1/25.000 ölçekli Çevre düzeni planları ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmamaktadır. 1/1000 ölçekli sayısal halihazır haritaları Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmıştır. Çalışma alanında 4 adet 1/1000 ölçekli harita paftası bulunmaktadır. Etüt alanındaki yapılaşmalar tek katlı taş ve yığma evler ile 1 -2 katlı betonarme evler şeklindedir.

İnceleme alanı 1/1.000 ölçekli uygulama imar planına esas ilave jeolojik-jeoteknik

çalışması doğrultusunda alanda "İlave" imar planı yapılacaktır .

6.İnceleme alanında Permiyen-Triyas Yaşlı Nilüfer formasyonuna (Trkn) ait şist-kireçtaşları, yüzeye yakın derinliklerde şistin aberasyonlarındaki ayrışma zonlarında kil, az çakıllı kumlu siltli kil birimleri gözlemlenmektedir. Yer yer iri bloklar halinde gözlenmektedir.

7.Çalışma alanında gerçekleştirilen Jeofizik çalışmalarda; 1. tabaka derinliği 6,8 m.-11,Om. Arasında değişmektedir. 2. tabaka ise bu seviyeden daha derinler için alınmıştır.

a)Sismik hız oranları arazimizde sırası ile 1,8-3,3 olarak hesaplanmıştır. Buna göre az sıkı-sıkı-sıkı olmayan özelliktedir.

b)Poisson oranı çalışma alanımızda 1. tabaka için 0.27-0,41, 2. tabaka için 0.25-0.45 olarak hesaplanmıştır. Buna göre zemin yer yer gözeneksiz yer yer gözenekli- gözenekli suya doygun (nemli) birimlerden oluşmaktadır.

c)Arazimizde yoğunluklar 1. tabaka için 1.56- 1.68, 2. tabaka için 1.90-1.99 olarak hesaplanmıştır.

d)İnceleme sahasında, Kayma modülünün derinliğe bağlı değişimi 1. tabaka için 1817-2504 kg/cm², 2. tabaka için 5181-13110 kg/cm² olarak bulunmuştur. Bu değerlere göre 1. tabaka için orta sağlam yapıda, 2. tabaka için sağlam- çok sağlam bir yapıdadır.

e)İnceleme sahasında, Elastisite (Young) Modülünün derinliğe bağlı değişimi 1. tabaka için 5121- 6718 kg/cm², 2. tabaka için 15035-31251kg/cm² olarak bulunmuştur. Bu değerlere göre 1. tabaka orta sağlam yapıda, 2. tabaka sağlam- çok sağlam bir yapıdadır.

f)Çalışma alanında hesaplanan Vs30 Kayma dalgası hızı 454-582m/sn olarak hesaplanmıştır.

g)Parselde hesaplanan ortalama zemin hakim titreşim periyodu 0.28 sn- 0.42 sn olarak hesaplanmıştır.

h)Zemin büyütmesi 1,5-1,75 olarak hesaplanmıştır.

Bölge için yapılacak deprem analizinde Bursa ve civarındaki sismik aktivite göz önüne alınarak, etkin yer ivmesi katsayısının (Ao)=0,40g., Magnitüd değeri ise 7,0 < m<7,5 olarak alınmalıdır.

8.Yapılan arazi incelemeleri, sondaj, jeofizik çalışmalar (sismik kırılma ve mikrotremör ölçümü), laboratuar deneyleri ve jeolojik duruma bağlı olarak yerleşime uygunluğu değerlendirilmiştir. İnceleme alanında Permiyen-Triyas Yaşlı Nilüfer formasyonuna (Trkn) ait şist- kireçtaşları, yüzeye yakın derinliklerde şistin aberasyonlardaki ayrışma zonlarında kil, az çakıllı kumlu siltli kil birimleri gözlemlenmektedir. Etüt alanın güneyinde ise

h
R

Kuvaterner Yaşlı Yamaç molozu (Qym) birimleri bulunmaktadır. Bu birimler değişik büyüklükte şist, kireçtaşı kökenli bloklar ile yüzeye yakın derinliklerde az çakıllı kumlu siltli kil birimleridir. Açılan sondaj kuyularından Sk-1, Sk-4 ve Sk-5 de yer altı su varlığına rastlanılmamakla beraber, SK-2, SK-3de yer altı su varlığı 6,00-8,00 m arasındadır.

İnceleme sahası eğimli (%10-30) bir yapıya sahiptir. İnceleme alanının yüksek eğimin mevcut olmasından dolayı ve 1. Derece Deprem Bölgesinde yer aldığı için "Önlemleri Alan 2(ÖA-2)' olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

- Alanda derin kazılardan kaçınılmalıdır.
- Bu alanlarda yapılacak derin kazılarda oluşacak yarmalar, uygun projelendirilmiş iksa önlemleri ile korunmalı, yüzey ve atık suları drenaj yöntemiyle yüzeyden uzaklaştırılmalıdır.
- *Sahada yapılması planlanacak her türlü hafriyat, yol ve kazı durumuna göre oluşacak şevler için bina yükleri deprem yükü dahil stabilite analizleri yapılmalıdır ve sonuçlarına göre istinat yapısı, ankraj projeleri, zemin ıslahı, vb. Önlemlerle şevler desteklenmelidir. Ayrıca mevcutta açıkta olan şevler tekniğine uygun (taş duvarı vb.) önlemlerle stabil hale getirilmelidir.
- Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan parsel/bina bazındaki zemin etüt çalışmalarında, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şeve etkisi ile şev kenarına olan mesafesinin etkileri, ilave yekûn şev stabilisini bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesinin belirlenmesi, şevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, jeoteknik problemin niteliğine göre gerekli önlemlerden bir veya bir kaçının alınması gerekir.
- Bu alanlarda gözlenen şistin aberasyonu sonucu oluşmuş kil, az çakıllı kumlu siltli kil birimlerin derecesi düşük-orta yer yer yüksek olarak bulunmuştur. Bu alanlarda zemin etütlerinde oturma-şişme durumu incelenmelidir. Ayrıca bazı alanlarda yer altı suyunun gözlenmesi, yüzey sularına bağlı olarak ileride meydana gelmesi muhtemel şişme- büzülme olayı sonucu eğimin yüksek olduğu alanlarda bir yüzey akması ve açıkta bırakılan temellerde göçme gibi risklere karşı önlemler alınmalıdır.
- Temellerin aynı birimler üzerine oturturulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Yapı temelleri üstteki ayrılmış zon hafredilerek alttaki sağlam zemine oturturulmalıdır. Ayrıca yapılaşma öncesi alanda dolgu bulunması durumunda dolgu malzeme harfedilmelidir.
- Bu alanda alınacak tüm önlemler uzman mühendislerin görüşü doğrultusunda ve Belediyesinin kontrolünde yapılması gerekmektedir.

h

f

9.İnceleme alanı yerel zemin sınıflamasında Zemin Sınıfı:Z2, Zemin Grubu: B olarak değerlendirilmiştir. Buna göre; $TA=0.15$, $TB=0.40$ yerel zemin sınıfına girmektedir. Ancak verilen bu değerler parsel bazında yapılacak olan etüdler de detaylı şekilde incelenmelidir.

10.Yapılan ölçümlerde Sk-1,4,5 kuyusunda yer altı su varlığına rastlanılmamakla birlikte diğer SK-2,3 sondaj kuyularında yer altı su seviyeleri 6,00-8,00m. Arasında görülmüştür. Mevsimsel koşullara ve yağış rejimine bağlı olarak bölgede yer altı ve yer üstü sularına bağlı olumsuzluklar m meydana gelmemesi açısından temel ve düzey drenajları yapılarak temel altına su sızması önlenmelidir. Parsel bazında yapılacak olan zemin ve temel etüdü raporlarında dikkate alınmalı, yapılacak yapı çevresinde drenaj tedbirleri alınmalı ve temel altında su yalıtımı yapılmalıdır.

11.Alanda inceleme tarihinde aktif ve potansiyel nitelikte heyelan, akma, kaya düşmesi, su bakını, çığ ve taşkın gibi kitle hareketleri gözlenmemiştir. Çalışma sahası içinde 7269 sayılı afet Yasası ile yerleşim amaçlı yapılmış etütlerde yapılaşmayı kısıtlayıcı bir karar bulunmamaktadır.

12.Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanmış ve Bakanlar Kurulunun 18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğü girmiş olan Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre inceleme alanı 1. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır.

13.İnceleme alanının taşıdığı jeolojik ve morfolojik özellikleri ile bölgenin 1. Derece Deprem Kuşağında bulunması da göz önüne alındığında; "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik"(Resmi gazete 14/07/2007 tarih 26582 sayı) "Deprem Bölgelerinde Yapılacak olan Binalar Hakkında Yönetmelik "(Resmi gazete 06/03/2077 tarih 26454 sayı) şartlarına uyulmalıdır.

14.Hazırlanan bu rapor 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planına esas ilave jeolojik-jeoteknik etüt raporudur.

15.Hazırlanan bu rapor imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu olup parsel bazında zemin ve temel etüt raporu olarak kullanılamaz.

Yapılaşma öncesi ilgili yönetmelik ve genelde hükümleri ile bu rapordaki uyarılar dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü istenmelidir.

16.Bu proje kapsamında Bursa İli, Kestel İlçesi, Saitabat Mahallesi, H22D.10C.4C, H22D.10C.3D, H22D.15B.1B, H22D. 15B.2A Paftalarda yer alan yaklaşık olarak 10 hektarlık alanın 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına esas ilave jeolojik-jeoteknik etüd raporunun hazırlanması işi DAHA Müh. Müş. İnş. Taah. Tic.- Ali Osman KARAHAN tarafından Kestel Belediyesinin talebi üzerine gerçekleştirilmiştir.

h
12

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.

Saitabat Mahallesi, Kestel İlçesi'nin mahallelerinden birisidir ve Uludağ'ın zirveye yakın yamaçlarında yer almaktadır. Saitabat Mahallesinin batısında Bursa Ovası, güney doğusunda İnegöl Ovası, kuzeydoğusunda Yenişehir Ovası ve güneyi Uludağ Yamaçları ile çevrilidir.

Planlama alanının topografyasına bakıldığında rakımın kuzeyden güneye azaldığı görülmektedir. Yerleşimin deniz seviyesinden yüksekliği yaklaşık 640-680 m. dir. Saitabat Mahallesi yerleşim alanı; Uludağ'ın yamaçlarına yakın bir alanda kurulmuş olması sebebiyle eğimli araziye sahip ve yerleşim organik yapıdadır. Yerleşim alanının dışı genellikle orman alanlarından oluşmaktadır.



Bursa İli Morfoloji Haritası

2.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanın topografyasına bakıldığında rakımın kuzeyden güneye arttığı görülmektedir. Mahallenin deniz seviyesinden yüksekliği yaklaşık 655 m. dir. Saitabat Mahallesinin yerleşim alanı; Uludağ'ın yamaçlarında kurulmuş olması sebebiyle eğimli araziye sahip ve yerleşim organik yapıdadır. Yerleşim alanının dışı tarım arazileri ve ağaçlık alanlardan oluşmaktadır.

h
12

Bölgede, yerleşime uygunluk açısından sakıncalı olan %30 ve üzeri eğimli alanlar %48'lik çoğunlukla payla yer almaktadır. Planlama alanı içerisinde % 10-20 ve %20-30 aralığında eğimli arazilerin ise çoğunlukta olduğunu ve bu alana yerleşimin sakıncalı olmadığı tespit edilmiştir. Askı itirazına konu 109 ada 54 parselin kuzey kesiminde eğimin arttığı güney kesiminde ise nispeten daha düz bir topografya bulunduğu gözlemlenmektedir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanında yükseklik güney yönünde artmakta olup hakim bakı yönü kuzeydir.

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. Askı itirazına konu 109 ada 54 parselde 1 katlı konut yapısı bulunmaktadır.

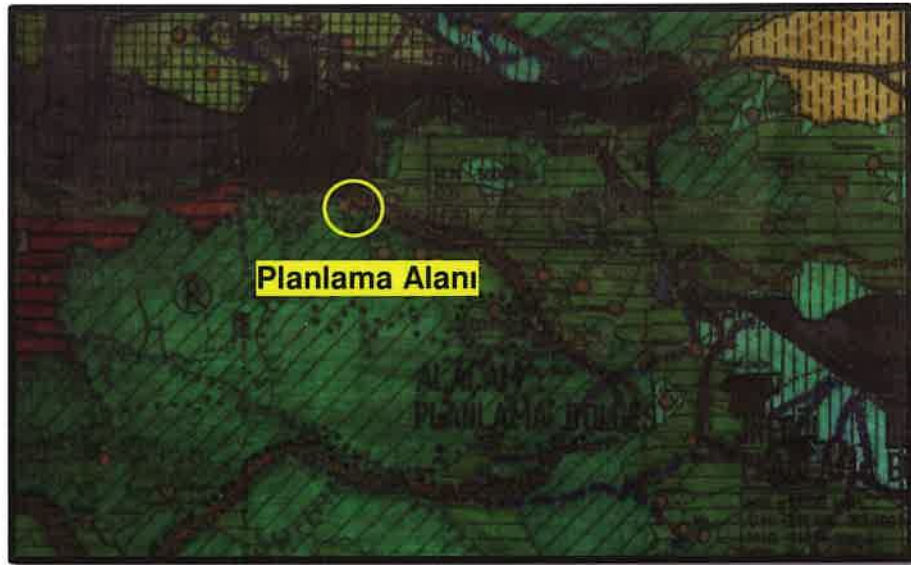
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu alan içerisinde özel ve kamu mülkiyetindeki parseller yer almaktadır. Askı itirazına konu 109 ada 54-61 parseller özel mülkiyet sahipliğindedir.

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 Orman Alanı olarak planlıdır.



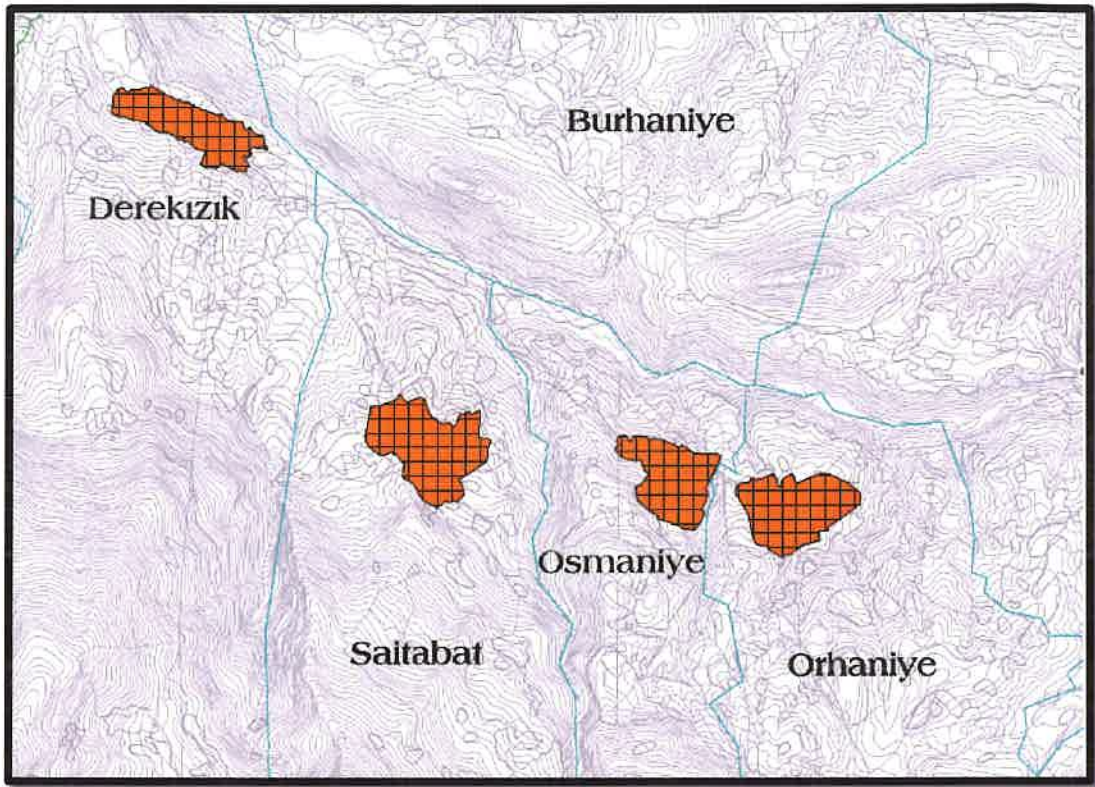
Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

h
f2

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 planlıdır.

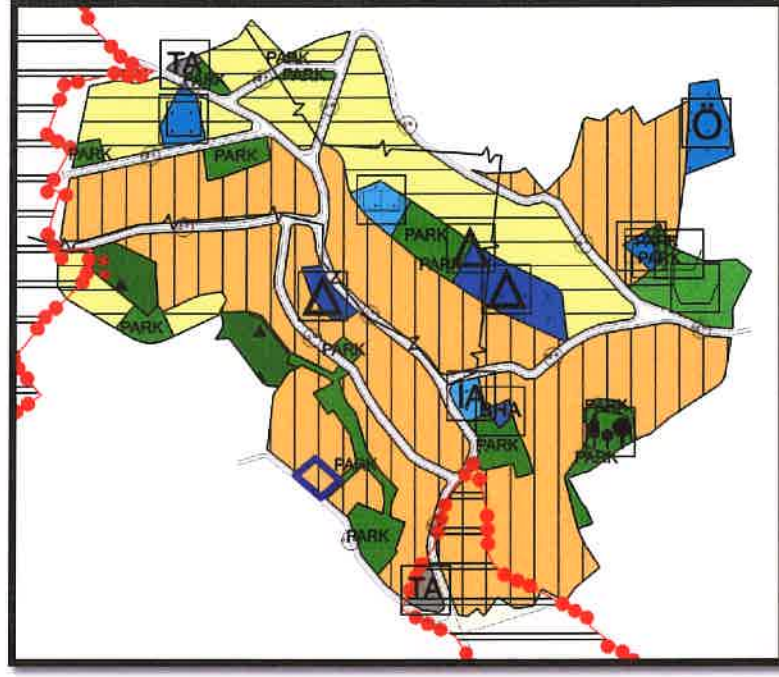


Onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.7.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliği hazırlanan Saitabat Mahallesi'nin, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.03.2021 tarihli ve 468 sayılı kararı ile onaylanan Saitabat Mahallesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır.

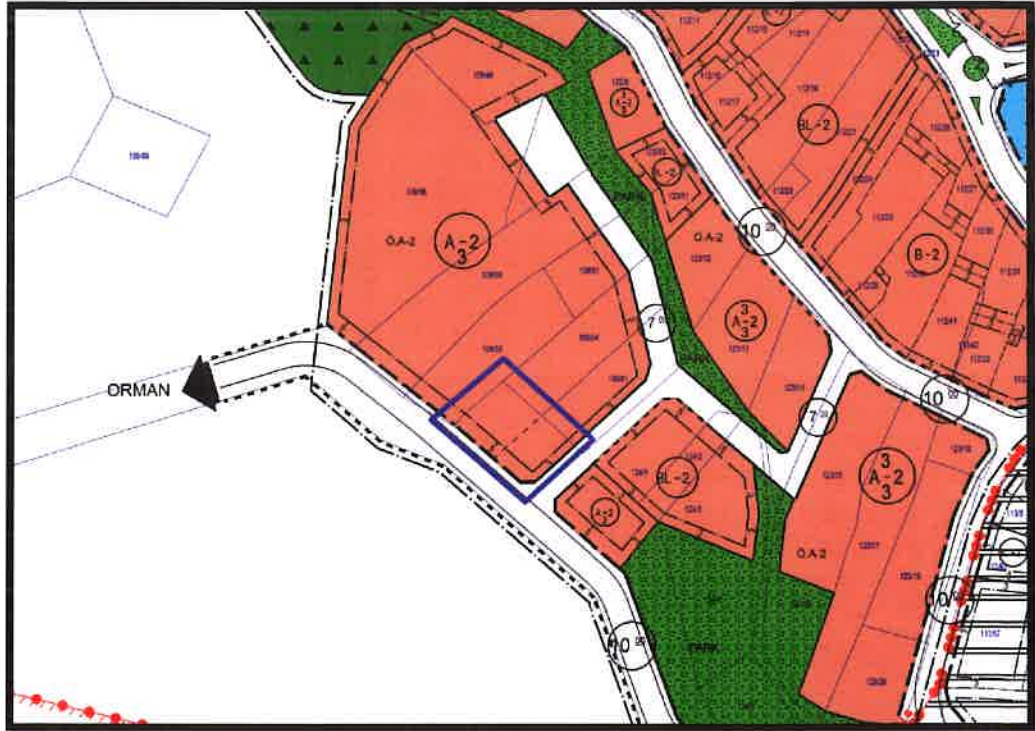
h
12



Onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.7.4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Bursa İli, Kestel İlçesi, Saitabat Mahallesi, Kestel Belediye Meclisinin 03.12.2024 tarih ve 224 sayılı kararı ile uygun görülen ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.06.2025 tarihli ve 687 sayılı kararı ile onaylanan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.



Onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

h
R

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Bursa İli, Kestel İlçesi, Saitabat Mahallesi sınırları içerisinde yerleşimin bulunduğu 27,08 hektarlık alanda hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Kestel Belediye Meclisinin 03.12.2024 tarih ve 224 sayılı kararı ile uygun görülerek Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.06.2025 tarihli ve 687 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu imar planı değişikliği 23.07.2025-21.08.2025 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Askı sürecinde yapılan itirazların değerlendirilmesi sonucunda 109 ada 54-61 parsellerin itiraz gerekçeleri uygun görülerek, askı itirazlarına ilişkin 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

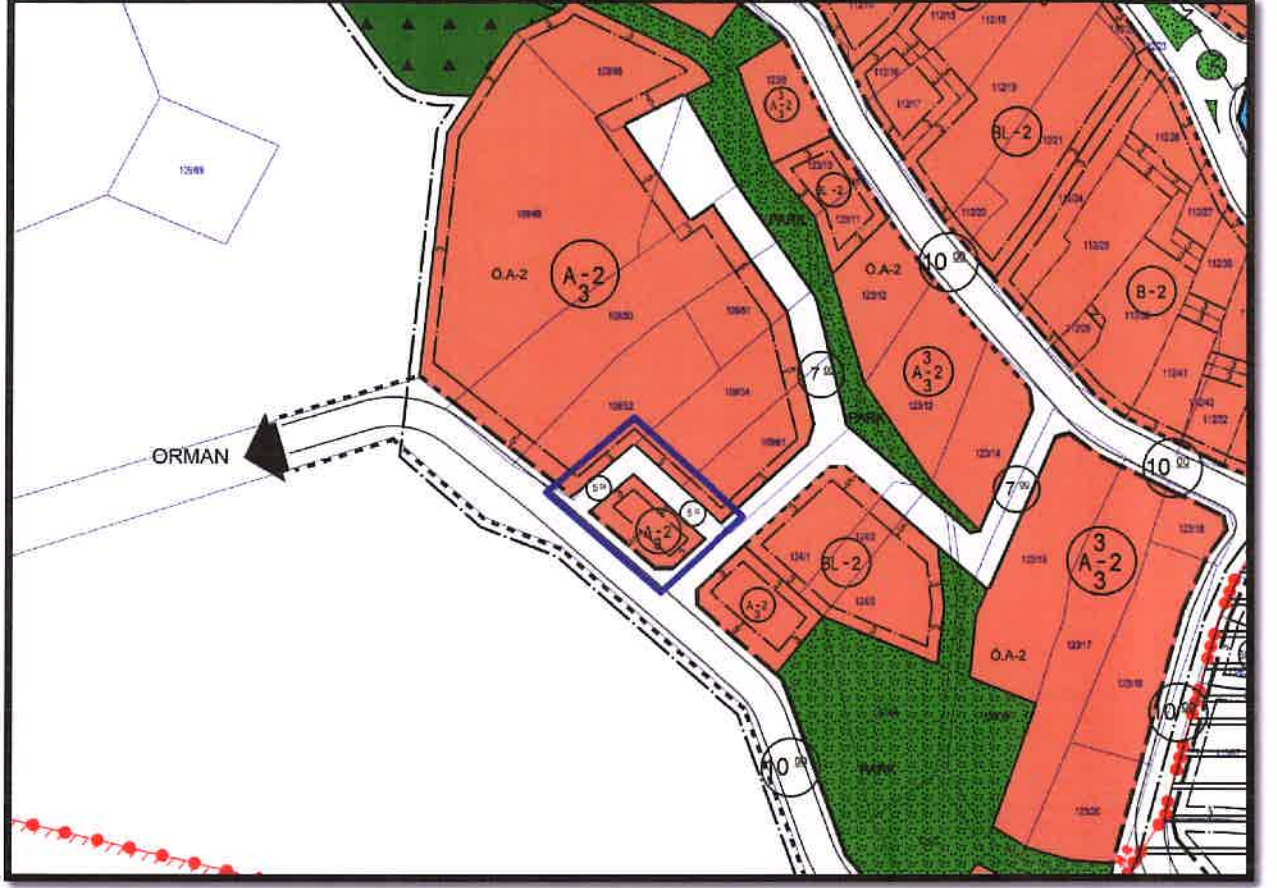
3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

23.07.2025-21.08.2025 tarihleri arasında askıya çıkarılan ve askı sürecinde yapılan itirazların değerlendirilmesi sonucunda;

- Saitabat Mahallesi 109 ada 61 parsel, kadastroya göre güneyden yola cepheli olması ile bu yol boşluğunun yürürlükteki plana göre konut alanına alınması sebebiyle doğalgaz boru hattının geçtiği Su Deposu Caddesine irtibatı kesileceğinden ve güney-kuzey doğrultulu yolun kot farkı nedeniyle tatbikinin mümkün olmaması sebebiyle, Saitabat Mahallesi 109 ada 54 parsel, kuzeyinde planlanan yolun kot farkı nedeniyle tatbikinin mümkün olmaması sebebiyle güneyinde kalan yol boşluğunda planlanan konut alanının kendisine satışı için itiraz etmektedir.

Yapılan incelemede; yol boşluğunda planlanan konut alanının, evvelce uygulama imar planı hükümlerinde yer alan 300 m² asgari parsel büyüklüğü koşulunun kaldırılmış olması sebebiyle kuzeyindeki parsellerle olan tevhit koşulu ortadan kalktığından doğrudan satışının gerçekleştirilemeyeceği tespit edilmiştir. Parsellerin kuzeyinde ve doğu cephesinde planlanan yolların, yola cephesi bulunmayan parsellere yola cephe verilmesi için planlandığı ancak parsel sınırlarına inşa edilen istinatlar nedeniyle tatbikinin ancak bu duvarların kaldırılması suretiyle gerçekleştirilebileceği tespit edilmiştir. Fiili durum incelendiğinde bu iki parselin cephe aldığı kadastro yolunun kapanmasının kısa vadede doğalgaz bağlantısının gerçekleştirilememesine ve mahreç aldıkları yolun kapanmasına sebebiyet vereceği tespit edilmiştir.

Bu hususlarla yapılan değerlendirme neticesinde; mağduriyetlerin giderilmesi amacıyla parsellerin güneyinde mahreç sağlanması için 5m en kesitli yaya yolu planlanmış, yoldan arta kalan alan Belediyeye taşınmaz oluşturarak gelir elde edebilmesi amacıyla yerleşik konut alanı olarak düzenlenmiştir.



neri 1/1.000 lekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Yapılan Düzenleme Sonucu Ortaya ıkan Alan Dağılım Tablosu aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN		FARK (M2)
	ALAN (M2)	ORAN (%)	ALAN (M2)	ORAN (%)	
MESKUN KONUT ALANI	823.12	83.58%	606.09	61.54%	-217.03
YOL ALANI	161.76	16.42%	378.79	38.46%	217.03
TOPLAM ALAN	984.88	100.00%	984.88	100.00%	0.00

h
72