



## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Kestel İlçesi, Şevketiye Mahallesi sınırları içerisinde yerleşimin bulunduğu 32,33 hektarlık alanda 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanması işidir.

Kestel Belediye Meclisinin 17.05.2021 tarihli ve 137 sayılı kararı ile uygun görülen ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.06.2021 tarihli ve 896 sayılı kararı ile onaylanan Şevketiye Mahallesi 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında yer alan taşınmaz malların 3402 sayılı Kanunun 22-a uygulaması sonuçlarına ait kesinleşen aski cetvelleri ile pafta ozalit kopyaları 03.05.2023 ila 01.06.2023 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

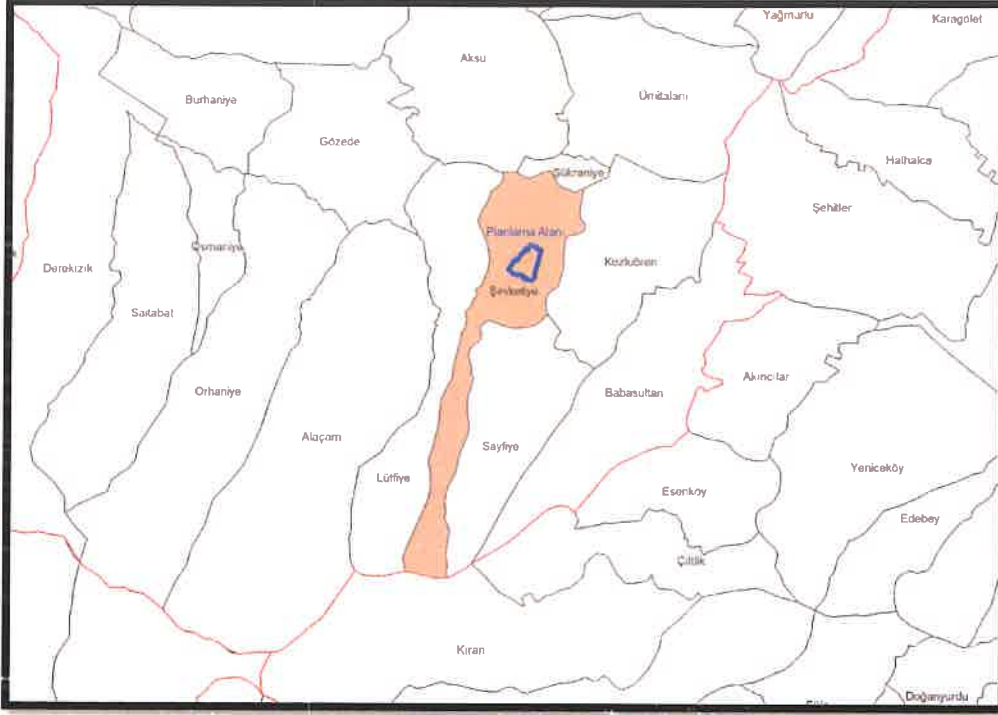
Planlama alanı; Bursa İli, Kestel İlçesi sınırları içerisinde Şevketiye Mahallesi yerleşim alanını ve çevresini kapsamaktadır.



Planlama Alanı Konumu

*(Handwritten signature)*

Şevketiye Mahallesi, Bursa kent merkezinin güneydoğusunda Uludağ yamaçlarında yer almaktadır. Kestel İlçe Merkezine 23 km, Bursa şehir merkezine 32 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, 323.324,87 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olup onaylı imar planı sınırlarını kapsamaktadır.



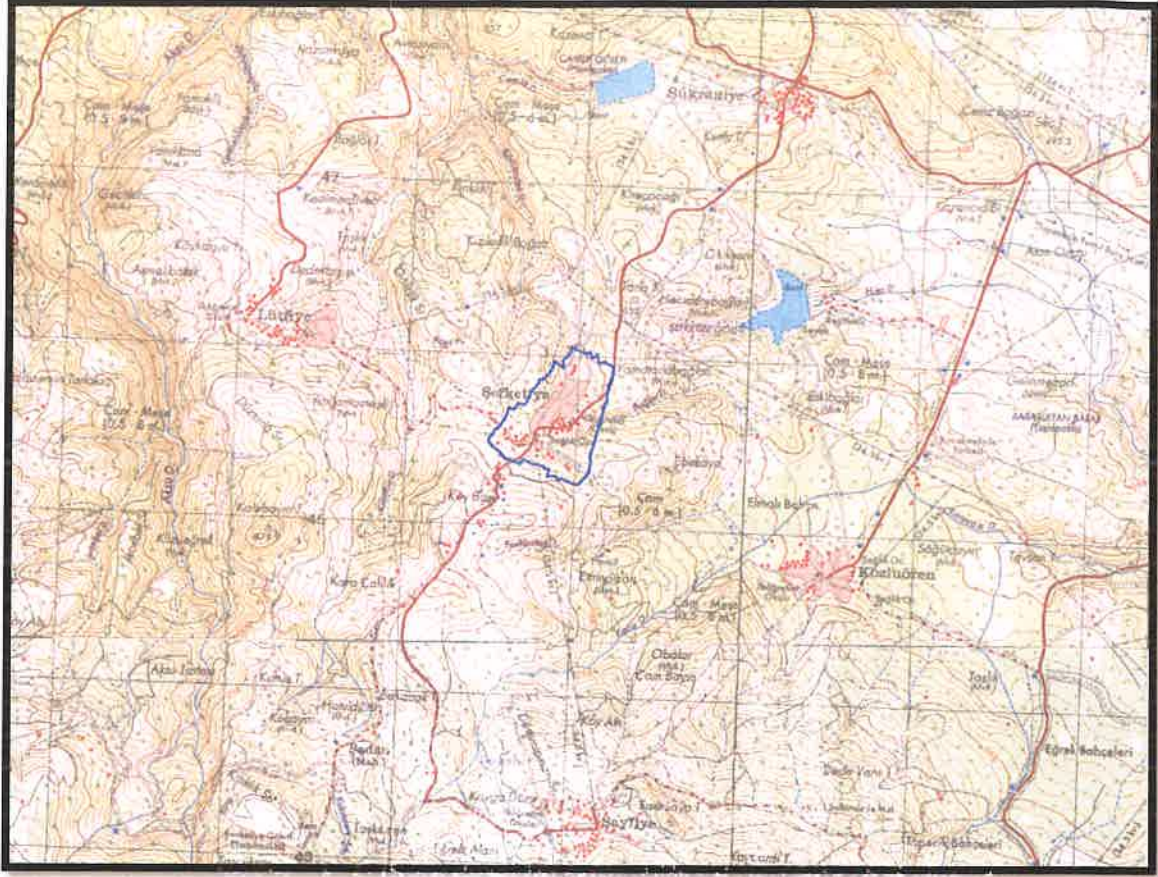
*Şevketiye Mahallesi ve Çevresi Mahalle Sınırları*



*Şevketiye Mahallesi Uydu Görüntüsü*

Gr  
M





*1/25.000 Ölçekli Topografik Harita Üzerinde Şevketiye 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.

*[Handwritten signature]*

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 Şevketiye Mahallesi'nin toplam nüfusu 292 kişidir. Toplam nüfus içerisinde %49'u Kadın, %51'i Erkektir. Şevketiye Mahallesi'nin yoğunluğuna bakıldığında ise 32 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.

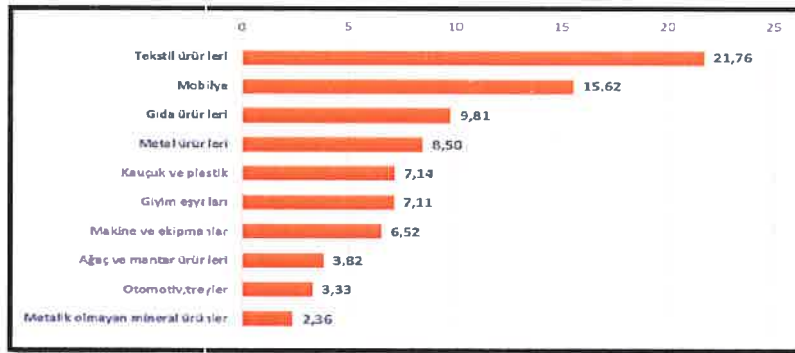
Bursa ili, Türkiye ortalamasının üzerindeki nüfus artışı ile en hızlı gelişen kentlerimizden biridir. Bu hızlı nüfus artışının en önemli etkeni devamlı olarak göç almasıdır. İlin göç almasındaki en önemli neden ise, Bursa'nın ekonomik, ticaret ve sanayi açısından çok gelişmiş olmasıdır.

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 dokumacılardan 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.







alanının eğimli olması, mahallenin birinci derecede deprem bölgelerinde yer alması, yüzey ve çevre suyu etkisinde olması nedeniyle Önlemler 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 Mütemadi (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 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 Vs hızı değerleri incelendiğinde yaklaşık olarak ilk tabakalarda ~3-11 metre derinliklerinden sonra daha sıkı birimlere girdiği görülmektedir.

10. Kumsar vd. (2005) kayma dalga hızının Vs<350 m/sn değerlerinin yerleşime önlemler alanlar için kriter oluşturacağını belirtmişlerdir. Bu açıdan yakın yüzey kayma dalga hızı haritasında Vs<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 Vs değerleri görülmüştür. Bunun yanında yakın yüzey kayma dalga hızı haritasında sismik temel kabul edilebilecek olan Vs>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 (Gmax) 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 oluşturacağını belirtmişlerdir. Çalışma alanında 2.0 değerinin altında büyütme faktörleri 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 aşılmayacağı 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 Mahaltesinde 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 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 taşıttırılacağı 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.

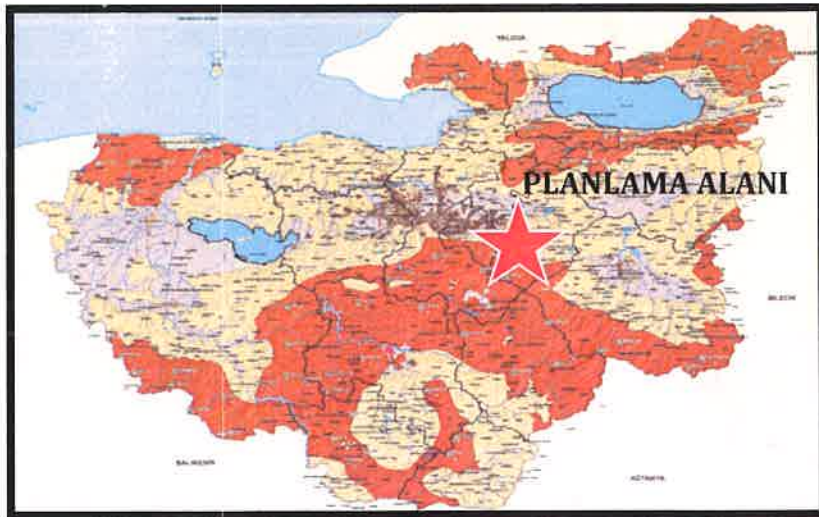
20. Bu rapor, imar planı yapımında planlamaya yönelik hazırlanmış olup, zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma esnasında ilgili yönetmelik ve genelge hükümlerine göre ve bu rapordaki uyarılar da dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü istenmelidir. Rapor içerisinde yapılan Jeoteknik sondaj, 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.

### 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.

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

Planlama alanının topografyasına bakıldığında rakımın kuzeyden güneye arttığı görünmektedir. Yerleşimin deniz seviyesinden yüksekliği yaklaşık 680 m. dir. Şevketiye Mahallesi yerleşim alanı; Uludağ'ın yamaçlarına yakın bir alanda kurulmuş olması sebebiyle eğimli araziye sahip ve yerleşim organik yapıdadır. Yerleşim alanının dışı meyve ağaçları ve ağaçlık alanlardan oluşmaktadır.



Bursa İli Morfoloji Haritası

Handwritten signature or mark in blue ink.

### 2.4.3.1. Eğim Durumu

Bölgede %44'lük çoğunluklu payla %10 ile 20 arasında az eğimli arazilerin olduğu analiz edilmiştir. Yerleşime uygunluk açısından sakıncalı olan %30 ve üzeri eğimli alanlar tüm alanın %12'lik kısmını kaplamaktadır. Yerleşik alan sınırı içerisinde, %0-10 aralığında az eğimli arazilerin çoğunlukta olduğunu ve bu alana yerleşimin eğim açısından sakıncalı olmadığı tespit edilmiştir. Ancak mahallenin gelişme alan sınırı dahilinde olan batı ve doğu kısmındaki %30'u geçen eğimli arazilerinin varlığı mahallenin gelişme sınırını sınırlandırmış ve bu alanların yerleşime uygun olmadığı tespit edilmiştir.

### 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 müstemilatları 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.



Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

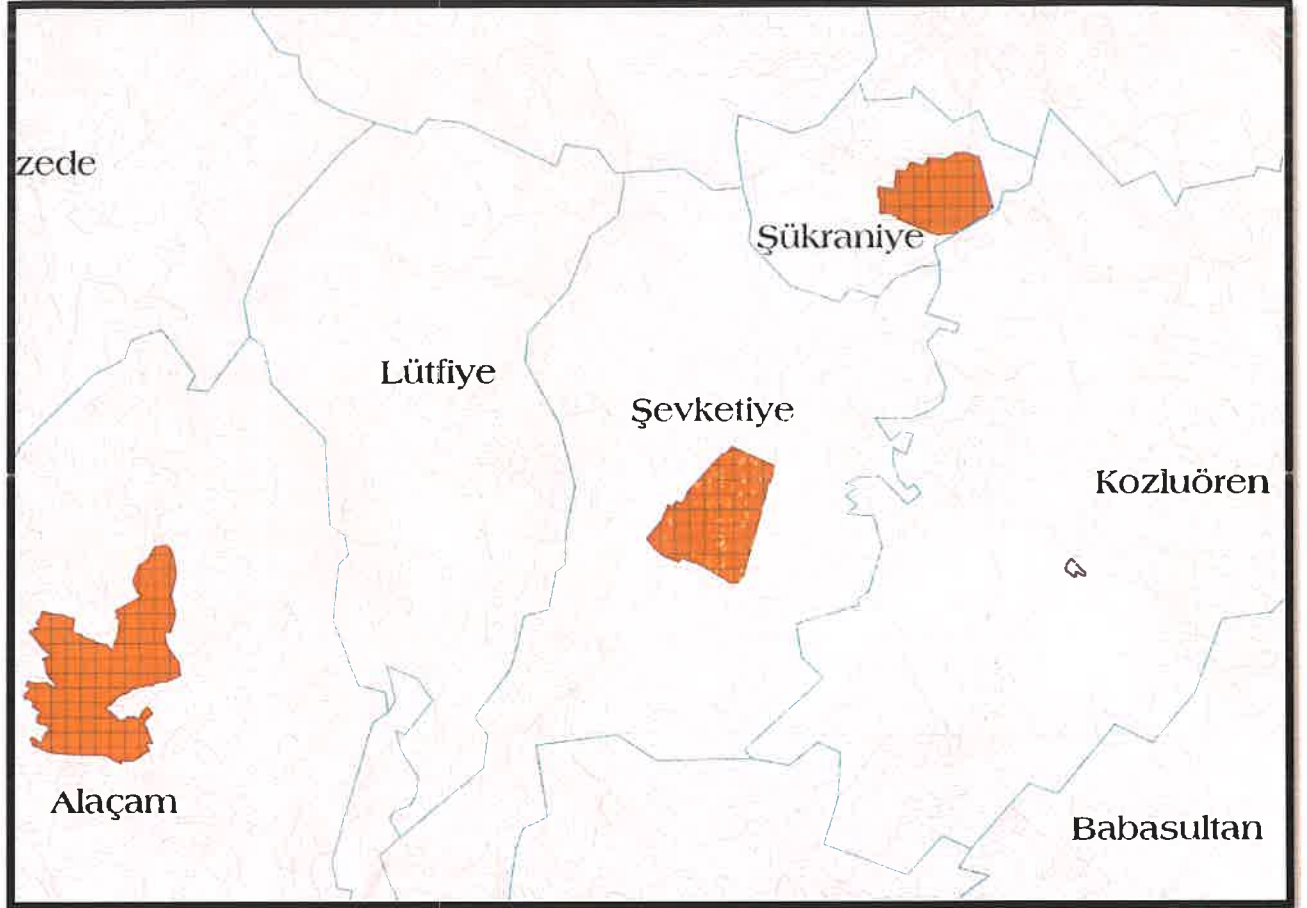
*[Handwritten signature]*



## 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 Şükranıye Köyleri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

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

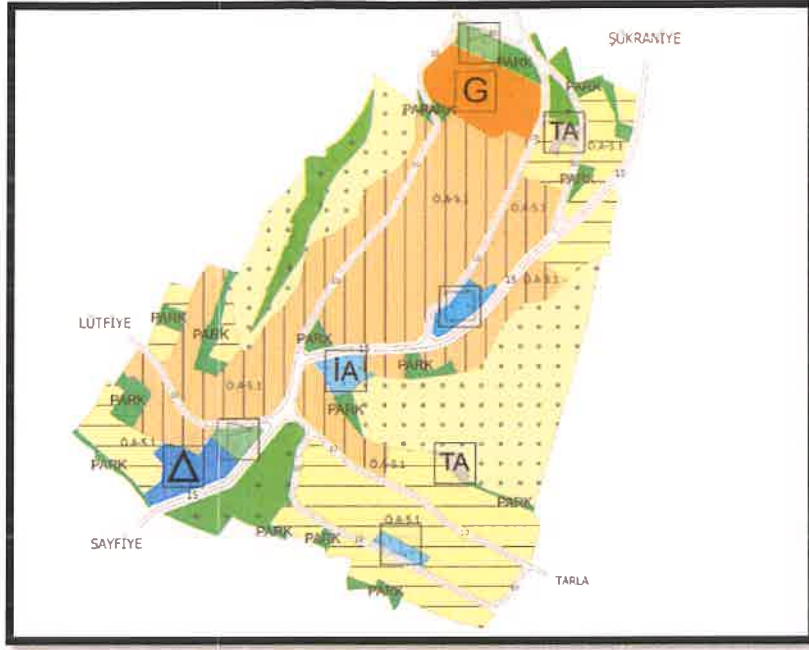


Onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

## 2.7.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliği hazırlanan Şevketiye Mahallesi'nin, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisininin 16.03.2021 tarihli ve 467 sayılı kararı ile onaylanan Şevketiye Mahallesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır.

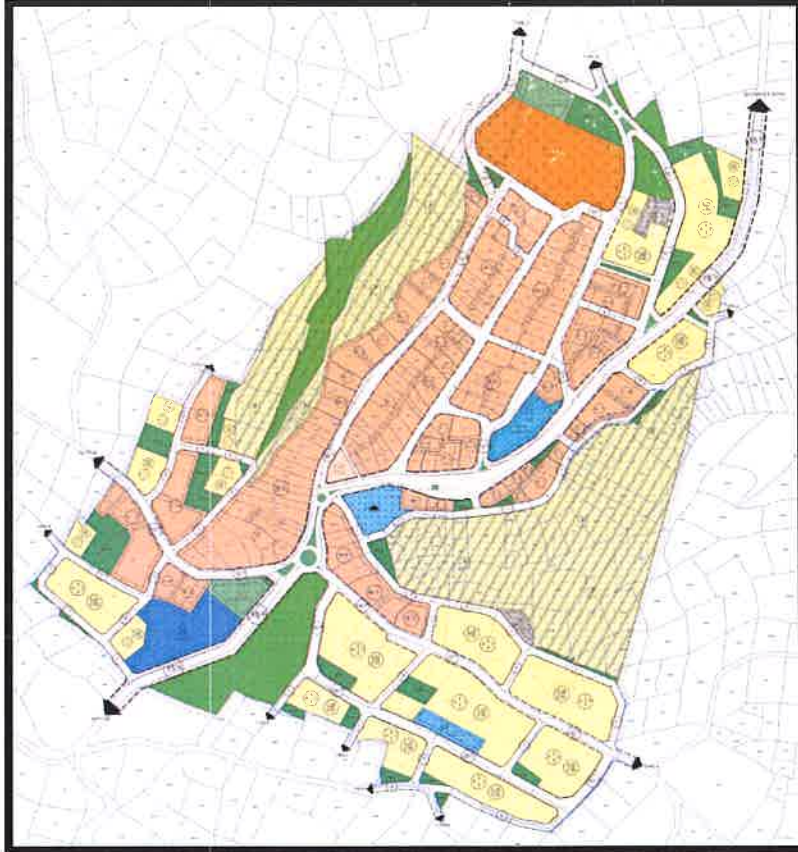
Handwritten signature or mark in blue ink.



*Onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı*

#### **2.7.4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı**

Plan değişikliği hazırlanan Şevketiye Mahallesi'nin, Kestel Belediye Meclisinin 17.05.2021 tarihli ve 137 sayılı kararı ile uygun görülen ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.06.2021 tarihli ve 896 sayılı kararı ile onaylanan Şevketiye Mahallesi 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.



*Onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı*

*Handwritten signature or mark.*

### 3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

#### 3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Bursa İli, Kestel İlçesi, Şevketiye Mahallesi sınırları içerisinde yerleşimin bulunduğu 32,33 hektarlık alanda 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanması işidir.

Kestel Belediye Meclisinin 17.05.2021 tarihli ve 137 sayılı kararı ile uygun görülen ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.06.2021 tarihli ve 896 sayılı kararı ile onaylanan Şevketiye 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 03.05.2023 ila 01.06.2023 tarihleri arasında ilan edilerek kadastro yenileme süreci tamamlanmıştır.

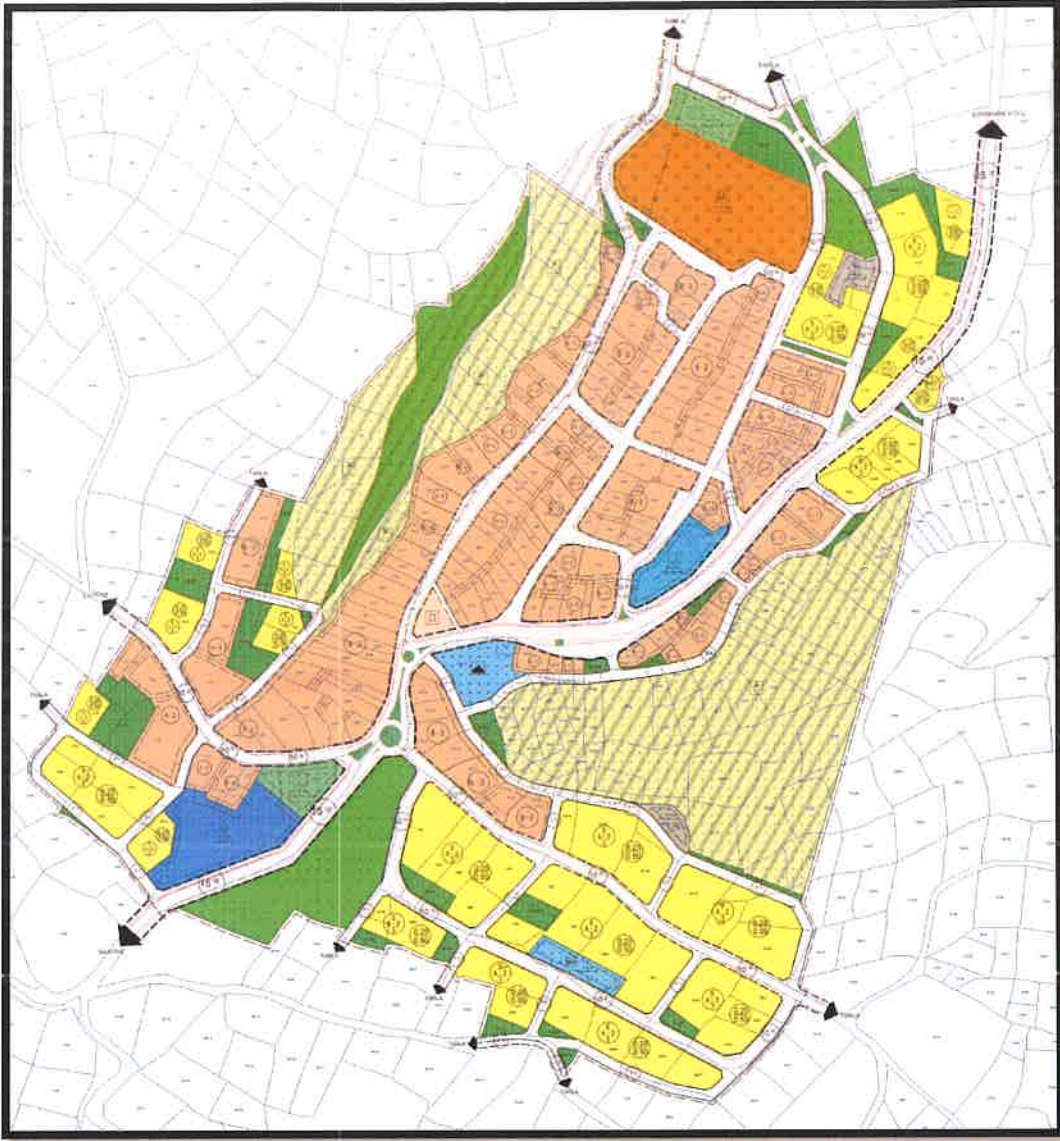
Kadastro güncelleme çalışmaları neticesinde kadastro parsellerinin yüz ölçüm, koordinat sistemi ve geometrilerinin değişmesinden kaynaklı imar planı uyumsuzlukların giderilmesi amacıyla 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

#### 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;

- Kadastro güncellemesi kaynaklı koordinat kayıklıklarının (datumun) giderilmesi amacıyla imar planı ITRF-96 datumuna dönüştürülmüştür.
- Onaylı imar planı üzerinde yer alan ifraz hatları, fonksiyon ayırım hatları ve imar hatları yenilenen kadastro parsellerine göre güncellenmiştir.
- Kadastro güncellemesi nedeniyle ortaya çıkan, önceki planda yer almayan ancak yeni durumda meskun dokuda meydana gelen ifraz ve tevhidler düzeltilmiştir.
- Onaylı imar planı sınırlarında oluşan uyumsuzluklar düzenlenmiştir.
- Onaylı imar planında blok nizam yapılaşmalar detaylı bir şekilde değerlendirilerek, yenilenen kadastro hatları sonucunda ayrık nizam yapılaşmaya uygun olduğu tespit edilen ada ve parsellerin yapı nizamları Ayrık Nizam olarak düzenlenmiştir.
- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine ve Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine uygun olarak yapılaşma koşullarının, plan gösterimleri ve plan notları güncellenmiştir.





*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	78,082.63	24.15%	77,879.69	24.09%	-202.94
GELİŞME KONUT ALANI	57,257.88	17.71%	57,535.82	17.80%	277.94
AÇIK SPOR TESİSİ	3,481.85	1.08%	3,508.91	1.09%	27.06
CAMI	2,188.03	0.68%	2,197.11	0.68%	9.08
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	11,193.75	3.46%	11,203.30	3.47%	9.55
İLKOKUL ALANI	5,311.88	1.64%	5,325.00	1.65%	13.12
KÜLTÜREL TESİS ALANI	1,268.14	0.39%	1,294.08	0.40%	25.94
MERA	19,886.62	6.15%	19,690.35	6.09%	-196.27
MEYDAN	692.96	0.21%	709.78	0.22%	16.82
PARK	14,555.00	4.50%	14,560.73	4.50%	5.73
SAĞLIK TESİSİ ALANI	2,365.29	0.73%	2,406.80	0.74%	41.51
TARIMSAL ALAN	62,263.52	19.26%	62,255.40	19.25%	-8.12
TEKNİK ALTYAPI ALANI	1,716.39	0.53%	1,738.17	0.54%	21.78
YOL ALANI	63,006.15	19.49%	63,019.73	19.49%	13.58
<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>323,270.09</b>	<b>100.00%</b>	<b>323,324.87</b>	<b>100.00%</b>	<b>54.78</b>

*Handwritten signature or mark.*

#### 4. KURUM GÖRÜŞLERİ

- **Bursa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün** 04.03.2020 tarih ve 69397757-952.01.04.04-E.36775 sayılı yazısında "Saitabat, Serme ve Şevketiye Mahallelerinde Müdürlük arşivinde yapılan inceleme sonucunda Afete Maruz Bölge Kararının bulunmadığı tespit edildiği, Ancak Revizyon İmar Plan yapılması düşünülen alanların eğimi yüksek olan kısımlarında yapılacak olan imar uygulamaları sırasında ve sonrasında oluşabilecek stabilite sorunlarına (heyelan ve kaya düşmesi vb) karşı gerekli tedbirlerin alınması sağlanması, Alan sınırları içerisinde geçen dereler sebebiyle oluşabilecek taşkınlara karşı DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınarak, bu görüşte belirtilen hususlara uyulması gerektiği, Ayrıca 7269 Sayılı "Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun", 14.07.2007 Tarih ve 26582 Sayılı "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik", 18.03.2018 Tarih ve 30364 Sayılı "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine titizlikle uyulması, gerektiği," denilmektedir.
- **Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün** 11.03.2022 tarih ve 35546553-169.09.99-E.236631 sayılı yazısında "Müdürlük kayıtlarında yapılan inceleme sonucunda, koordinatlı haritalarda sınırları belirtilen alanlar kapsamında 2863 Sayılı Yasa kapsamında halihazırda korunması gerekli kültür varlığı, sit alanı veya koruma alanı kaydına rastlanmadığı, Bununla birlikte; söz konusu mahalle alan sınırları kapsamında yapılacak plan çalışmalarında korunması gerekli kültür varlığı niteliğinde herhangi bir yapıya, kalıntıya veya buluntuya rastlanması halinde 2863 Sayılı Yasanın 'Haber verme zorunluluğu' başlıklı 4. Maddesi hükümleri uyarınca Müdürlüğe bilgi verilmesi," denilmektedir.
- **BOTAŞ Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Doğal Gaz İşletme ve Piyasa İşlemleri Bölge Müdürlüğü'nün** 26.02.2020 tarih ve 67905369-405.02.99-E.2200608/6949 sayılı yazısında "Evraklar incelenerek, bahse konu imar planı alanına yaklaşık 140 metre mesafede Kuruluşa ait 24 çapında Malkoçlar-Ankara Doğal Gaz İletim Boru Hattı (DGİBH) ve buna paralel 36 çapında Bozüyük-Seçköy DGİBH bulunduğu tespit edildiği, söz konusu imar planı alanı ile DGİBH'yi gösterir harita ekte gönderildiği, Konu ile ilgili olarak, Resmi Gazetenin 04.07.2014 Tarih ve 29050 Sayılı nüshasında yayımlanan BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri doğrultusunda, boru hattı ve tesislerine 200 metreden daha yakında yapılacak her türlü yapılaşmalar, imar planları ve alt yapı projeleri (yol geçişi, trafo, hafriyat alanı, enerji nakil hattı, su/kanalizasyon hattı, telekomünikasyon hattı, sondaj çalışması vb)



ve 400 metre mesafe içerisinde planlanan her türlü maden üretim ve işletim projelerinden önce Kurulardan görüş alınarak, söz konusu çalışmaların Yönetmelikte belirtilen teknik emniyet kriterlerine ve yaklaşım mesafelerine uygun olarak yürütülmesi gerektiği, Bu bağlamda;

- 1- Boru hatlarının derinliği, zaman içerisinde zemin kotunda oluşan değişimler ve güzergahın özelliklerine göre önemli düzeyde değişiklik göstermektedir. Bu nedenle, ihtiyaç duyulan bölgedeki projelendirilmeye esas boru hatlarının derinlik ve koordinatlarının, çalışmalar yapılmadan önce BOTAŞ Bursa Şube Müdürlüğü ile irtibata geçilerek, teknik personel tarafından özel dedektörler ile sahada yapılacak çalışmalar eşliğinde tespit edilmesi,
- 2- Boru hatları güzergahında kazı yapılmaması ve boru hatlarına 30 metreden daha yakında yapılacak kazıların ise Kurulardan görüş alınarak görevlendirilecek teknik personel nezaretinde yapılması,
- 3- Boru hatları ile ilgili bakım onarım, kontrol ve ölçüm çalışmalarının yürütülebilmesi için boru hattı güzergahının boş bırakılarak Teknik Altyapı Alanı olarak belirlenmesi ve üzerinin açık tutulması,
- 4- Boru hattının zorunlu dik geçişler dışında yol platformları altında bırakılmaması ve boru hattı güzergahı üzerine ağaç ve her türlü köklü bitki dikilmemesi,
- 5- Yanıcı ve parlayıcı madde bulundurmamak veya depolamamak koşulu ile konut veya konut türü binalar için boru hattı aksına minimum yaklaşım mesafesinin, kalıcı güzergah şerit genişliği+imar mevzuatına göre bina çekme mesafesi+her kat için 0,5 metre olacak şekilde belirlenmesi,
- 6- Okul, hastane, ibadethane ve benzeri toplu yaşam alanı binaları ile boru hattı aksına minimum yaklaşım mesafesinin 10 metre+kalıcı güzergah şerit genişliği+imar mevzuatına göre bina çekme mesafesi+her kat için 0,5 metre olacak şekilde belirlenmesi,
- 7- Yanıcı, yakıcı, parlayıcı, patlayıcı, kimyasal madde bulunduran, imal eden, kullanan atölye, depo, vardiye, imalathane, LPG/CNG/Akaryakıt tesisleri, fabrika gibi tesislerin boru hattına minimum yaklaşım mesafesi 50 metre olacak şekilde projelendirilmesi,
- 8- Trafoların ve katodik koruma tesisi ile etkileşim yaratabilecek elektrik tesisleri içeren binaların boru aksına 30-170 kv(170 kV dahil) için en az 20 metre 170-420 kV(420 kV dahil) için en az 40 metre mesafede olması,
- 9- Boru hattı güzergahlarının üzerinde iş makinelerinin çalışmaması, şantiye alanı olarak kullanılmaması ve boru hattına olumsuz etki yapmayacak şekilde çalışmaların yürütülmesi, ayrıca boru hattı güzergahına 200 metre mesafeden daha yakında hafriyat alanı planlanması halinde Kurulardan görüş alınması,



10-DGİBH boyunca Kuruluş adına tescil edilmiş olan irtifak, mülkiyet ve şerhlerinin arazideki mevcut yerinde bırakılması gerektiği,

Ayrıca yukarıda belirtilen hususlar dikkate alınmadan çalışmaların yürütülmesi veya Kuruluşun görüşü ve izni alınmadan sahada yapılacak çalışmalar sırasında, DGİBH ve tesislerde oluşan tüm zararlar (havaya atılan gazın bedeli, tüm bakım-onarım giderleri, gaz akışı durmasından dolayı oluşabilecek giderler vb) ile çevreye verilecek zararlar ve olası can/mal kaybının tüm sorumluluğun Belediyeye ait olacağı, Sonuç olarak, yukarıda yer alan kriterlere uyulması ve boru hattına olan mevcutta 140 metre mesafenin korunması kaydı ile söz revize imar planının yapılmasında Kuruluş açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı,

Ancak, bahse konu imar planı alanında yapılaşma planlanması halinde yukarıda belirtilen kriterlere uygun olarak hazırlanan koordinatlı vaziyet planı veya özel geçiş projelerinin, bölgeden sorumlu BOTAŞ Bursa Şube Müdürlüğüne gönderilerek nihai görüşlerinin alınması gerektiği," denilmektedir.

- **BURSAGAZ'ın** 24.02.2020 tarih ve 2020/569 sayılı yazısında "Serme Mahallesi ve çevresinde bulunan doğalgaz hatlarının, imar planı çalışmalarında korunması, Şevketiye Mahallesinde mevcut hatlarının bulunmamakta olup, doğalgaz şebekesi projesi, hazırlanacak imar planına göre yapılacağı, Saitabat Mahallesi için ise önümüzdeki yatırım dönemlerinde tesis etmeyi düşündükleri doğalgaz iletim hattı güzergahının imar planında korunması kurum görüşü olması gerektiği," denilmektedir.
- **Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün** 23.03.2020 tarih ve 17098436-252.99- E.17960 sayılı yazısında "İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğü'nün yazısında, Kestel İlçesi, Saitabat ve Serme Mahallesindeki bu alanda 3621 Sayılı Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 4. Maddesinde tanımlanan ve kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gereken deniz, tabii veya suni göl ya da akarsu bulunmadığı, ancak Şevketiye Mahallesi sınırları içinde bulunan Şevketiye Göleti 3621 Sayılı Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 4. Maddesinde tanımlanan ve kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gereken yerlerden olup, plan çalışmasında ilgili kanun ve yönetmeliklerine uyulması...",  
ÇED ve Çevre İzinlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü'nün yazısında, İl Müdürlüğü teknik elemanlarının, başvuru dosyası üzerinde yaptığı inceleme neticesinde, söz konusu alanda imar planı revizyonu yapılması 25.11.2014 Tarih ve 29186 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği 'Çevresel Etki Değerlendirmesi Uygulanacak Projeler Listesi (EK-II)' kapsamı dışında kaldığı belirlendiği, bahse konu projenin her aşamasında; 2872 Sayılı Çevre Kanunu, 5491 Sayılı Çevre Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ve bu kanunlara bağlı olarak çıkarılan Yönetmeliklerin ilgili hükümlerine

uyulması, Çevre Düzeni Planlarına ve Plan Hükümlerine uyulması, ekolojik dengenin bozulmaması, çevrenin korunmasında gerekli hassasiyetin gösterilmesi, diğer ilgili kurum ve kuruluşlardan mer'i mevzuat dahilinde gerekli ruhsat, onay ve izinlerin alınması, söz konusu projenin gerek yatırım gerekse işletme döneminde mevcut durumda değişiklik yapılması planlandığında ve/veya kullanım amacı değişikliği yapılacağı zaman ve söz konusu alanda herhangi bir faaliyete başlanılmadan önce ÇED Yönetmeliği kapsamında tekrar Şube Müdürlüğünün görüşünün alınması gerektiği, Planlama alanları, Bakanlığın Sit Alanları Yönetim Sistemi (SAYS) ile arşivde incelenmiş olup, Serme ve Şevketiye Mahallelerindeki planlama alanlarında mevcut onaylı 'Doğal Sit' kaydına rastlanılmadığı, Saitabat Mahallesiinde planlama alanının ise kısmen 1. Derece Doğal Sit Alanında kaldığı, 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. Maddesi gereğince, milli parklar, tabiat parkları, tabiat anıtları, tabiatı koruma alanları, doğal sit alanları, sulak alanlar, özel çevre koruma bölgeleri ve benzeri koruma statüsü bulunan diğer alanların kullanma ve yapılaşmaya yönelik ilke kararlarını belirlemek ve her tür ve ölçekte çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını yapmak, yaptırmak, değiştirmek, onaylamak, uygulamak veya uygulanmasını sağlamak, Bakanlığın (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) yetkisinde olduğu, 'Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik'in 7. Maddesi gereğince, doğal sit alanlarına ait Koruma Amaçlı İmar Planı Teklifleri Bölge Komisyonu Kararı ile birlikte Bakanlığın (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) gönderildiği, Saitabat Mahallesiindeki planlama alanı kısmen doğal sit alanında kaldığından, doğal sit alanında kalan taşınmazlara ilişkin plan teklifinin, 3194 Sayılı Kanun ve İlgili Yönetmelikleri, 2863 Sayılı Kanun ve İlgili Yönetmelikleri, İlke Kararları, Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik Hükümleri ile 2017/1 Sayılı Genelge (Ek-I ve Ek-II) doğrultusunda hazırlanması ve dosyasında eksik belge olmaması durumunda, karar alınmak üzere Bursa Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonuna sunulacağı, Yukarıda bahsi geçen Müdürlük görüşleri, Bursa 2020 Yılı 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plan Notları, taşınmazların bulunduğu alana ilişkin diğer üst ölçekli planlar ve 3194 Sayılı İmar Kanununun ve İlgili Mevzuatı gereğince işlem yapılması gerektiği," denilmektedir.

- **Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün** 03.03.2020 tarih ve 48376342-754-145200 sayılı yazısında "Saitabat Mahallesi planlama alanı Gölbaşı Barajı Deliçay Regülatörü Derivasyonu Orta ve Uzun (ilk 3 km) Koruma Alanı içerisinde ve Şevketiye Mahallesi planlama alanının bir kısmı Gölbaşı Barajı Uzun (ilk 3 km dışı) Mesafe Koruma Alanı içerisinde kaldığı tespit edilmiş olup, 'İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik' kapsamında Su Yönetimi Genel Müdürlüğü görüşünün alınması gerektiği, Şevketiye Mahallesi planlama alanı

kuzeyinden Körhendek Deresi ve güneyinden Bağlar Deresi geçtiği, söz konusu derelerin başlangıç noktasından mansaba doğru sağa ve sola 15 metrelik koruma bandı bırakılmalı, bu alanlar içerisinde yapılaşma düşünülmesi durumunda derelerin güncel tekerrürlü taşkın debilerine göre ıslah edilmesi gerektiği, planlama alanlarında yamaçlardan gelebilecek yüzeysel yapış sularının drenajı, yağmur suyu projesi kapsamında değerlendirilmesi gerektiği, Şevketiye Mahallesi planlama alanının bir kısmı işletmede bulunan Şevketiye Göleti Sulama Sahası içerisinde bulunduğu ve Serme Mahallesi planlama alanının bir kısmı Gölbaşı Barajı 1. Merhale Sulama Alanı içerisinde yer aldığı, sulama alanlarında kalan tarım alanlarının tarım dışı kullanımı konusu 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanma Kanununa göre Toprak Koruma Kurulunda değerlendirilmesi gerektiği, Serme Mahallesi planlama alanı bölgenin topografik yapısı nedeniyle drenaj yönünden sorunlu alanlar olduğu, planlama alanında taban suyu ve drenaj problemlerinin çözümüne yönelik ilgili Belediye Başkanlığınca proje geliştirilmesi gerektiği, gerek imar çalışmaları sırasında gerekse yapı inşası aşamasında gerek personel gerekse işletme kaynaklı her türlü sıvı atıkların tabi zemin ile temasının kesilmesi, sızdırmazlık sağlanarak depolanması, yeraltı suyu kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, sonradan tespit edilebilecek pınar, kaynak veya yeraltı suyunun korunması için gereken tedbirlerin alınması 'Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik', 'Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği' ve 'İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik' hükümlerine tam riayet edilmesi, yeraltı suyuna olumsuz etkisinin saptanması durumunda zararın ilgiliden temin edilmesi ve engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise yapılaşmanın iptal edilmesi koşullarına uyulması gerektiği, Ayrıca Serme Mahallesi planlama alanı, YAS İşletme Sahası içerisinde kalmakta olup, yer altı suyu tahsisine kapalıdır. İleride yeraltı suyu kullanma talebi olması halinde bu talep Bölge Müdürlüğünce karşılanmayacağı," denilmektedir.

- **Bursa Orman Bölge Müdürlüğü Bursa Orman İşletme Müdürlüğü Bursa Kadastro ve Mülkiyet Şefliği'nin** 08.06.2020 tarih ve 60278296-255.99-E.1132885 sayılı yazında "Saitabat, Serme ve Şevketiye Mahallesi İmar Planı proje alanları hakkında kurum görüşüne ilişkin İşletme Müdürlüğü'nün 14.02.2020 Tarih ve E330427 Sayılı Emirleri ile kurulan komisyon tarafından hazırlanan İnceleme Raporu: Bursa İli, Kestel ilçesi, Saitabat, Serme ve Şevketiye Mahallelerinde orman kadastro çalışması yapılmış ve kesinleşmiştir. Kesinleşmiş orman kadastro çalışmalarına göre Serme ve Şevketiye Mahalleleri imar planı proje alanları orman sınırları dışında kalmakta olup, orman sayılmayan yerlerdendir. Saitabat Mahallesi imar planı proje alanının ise bazı kısımları orman sınırları içerisinde kalmaktadır. 6831 Sayılı Orman

Kanunu ve Kanuna bağılı mevzuat gereği orman alanlarının imar planına konu edilmesi mümkün değildir. Bu nedenle orman alanı imar planına dahil edilmeyecek şekilde hazırlanması gerektiği, Sonuç olarak, Serme ve Şevketiye Mahalleleri imar planı proje alanları orman sınırları dışında kalmakta olup, orman sayılmayan yerlerden olduğundan Serme ve Şevketiye Mahallelerinde imar planlarının revize edilmesinde kurum açısından sakınca olmadığı, Saitabat Mahallesi imar planı proje alanının ise bazı kısımları orman sınırları içerisinde kalmaktadır. 6831 Sayılı Orman Kanunu ve Kanuna bağılı mevzuat gereği orman alanlarının imar planına konu edilemeyeceğinden Saitabat Mahallesi proje alanında bu hali itibari ile imar planının revize edilmesinde kurum açısından sakınca olduğu kanaatiyle, İnceleme raporu düzenlediği,” denilmektedir.

- **UEDAŐ Emlak KamulaŐtırma Yönetmenliği'nin** 12.02.2020 tarih ve 4053 sayılı yazısında “Bursa İli, Kestel İlçesi, Saitabat, Serme, Şevketiye Mahallelerinde söz konusu alan sınırlarında Őirkete ait 34,5 kW'luk Enerji Nakil Hattı olduğu, yatay ve düŐey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiŐ olup, bu Yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerektiği, Söz konusu mahallelerdeki alan sınırlarında yapılacak olan çalışmalarda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, iŐletmesi Őirkete ait mevcut tesislerin korunması, enerji nakil hattının güzergahındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkul üzerine tesis ettirilmif olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunarak ‘İmar Planı Revizyonu’ yapılmasında Őirket açısından sakınca bulunmadığı,” denilmektedir.