



KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, AĞLAŞAN MAHALLESİ,
107 ADA 1 NOLU PARSEL VE 121 ADA 1 NOLU PARSELE AİT;
AĞLAŞAN MAHALLESİ (KESTEL) UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PIN: UIP-

Sayın **TEMEL**
A Grubu
Şehir ve Bölge Plancısı
Oda Sicil No: 1259
Dip.No: 17023-Y.U.

KENTTASARIM
ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK
İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ.
Uludağ Cd.Şevki İpekten Plaza No:23 K.3 D.394
Tic.No:24 262 65 70 - 71 Osmangazi / BURSA
Uludağ V.D. 544 546 5091 Tlx Sic No: 66719

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

Sevil BAŞARAN
Katip Üye

Mehmet MITİOĞLU
Katip Üye

Kestel Belediye Meclisi'nin 03 / 01 / 2025 Tarih
ve 19 Sayılı Kararı ile uygun bulunmuştur.

Ferhat EROL
Kestel Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
13/11/2025 Tarih ve 1385 Sayılı Kararı
ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU

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.....	7
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI	8
2.4.1. Depremsellik.....	8
2.4.2. Jeolojik Yapı	9
2.4.3. Morfolojik Yapı	11
2.5. ARAZİ KULLANIMI	12
2.6. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	13
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI.....	13
2.7.1. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	13
2.7.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	13
2.7.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	14
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	15
3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	15
3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	16

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 Eğitim Durumu.....	11
Şekil 6: Onaylı 1/5000 Ölçekli Ağlaşan Mahallesi (Kestel) Nazım İmar Planı	13
Şekil 7: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Önerisi.....	14
Şekil 8: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	15
Şekil 9: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi.....	16

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 2023 İlçe Nüfusları	6
Tablo 2: Kestel İlçesinin Mahalle Nüfusları.....	7
Tablo 3: Arazi Kullanım Karşılaştırma Tablosu-1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında	16

Fotoğraf Listesi

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

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Ağlaşan Mahallesi, 107 Ada 1 Nolu Parsel ve 121 Ada 1 Nolu Parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır.

Kestel Belediyesince Ağlaşan Mahallesinde yürürlükte bulunan imar planlarında İlkokul Alanı ve yol olarak planlanan 107 Ada 1 Nolu Parseldeki yolların açılmasının kot farkı nedeniyle mümkün olmadığından uygulama imar planı değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunularak 1/1000 Ölçekli Ağlaşan Mahallesi (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, Büyükorhan, Gemlik, Gürsu, Harmancık, Inegöl, 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 Ağlaşan Mahalle biriminde yer almaktadır. Söz konusu alan Bursa Kent Merkezi'nin kuzeydoğusunda konumlanmış olup Bursa Kent Merkezi'ne yaklaşık olarak 22 kilometre uzaklıktadır.

Şekil 2: Plan Değişikliğine Konu Alanın Konumu ve Yakın Çevresi



Plan değişikliğine konu alan Bursa Çevre Yolunun yaklaşık olarak 5,5 kilometre kuzeydoğusunda konumlanmıştır.

2.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANININ KONUMU

Bursa İli, Kestel İlçesi, Ağlaşan Mahallesi, 107 Ada 1 Nolu Parsel ve 121 Ada 1 Nolu Parsel Ağlaşan mahalle merkezinin doğusunda, Ağlaşan Mahallesine Kestel ilçe merkezinden ulaşımın sağlandığı yolun kuzeyinde konumlanmıştır.

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 eklemlendiği 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: 3.214.571 kişi
- Yüzölçümü: 10.886 km²
- Rakım: 155 metre
- Türkiye’de Yüzölçümü bakımından sırası: 27
- Nüfus yoğunluğu (km² / nüfus): 280

Şeklinde dir. (TUIK-ADNKS-2023)

Tablo 1: Bursa İli 2023 İlçe Nüfusları

İLÇELER	NÜFUS (Kişi)	İLÇE NÜFUS ORANI (%)
Osmangazi	885.273	27,54
Yıldırım	654.491	20,36
Nilüfer	543.934	16,92
İnegöl	299.203	9,31
Gemlik	122.171	3,80
Mudanya	109.964	3,42
Mustafakemalpaşa	103.944	3,23
Görsu	103.770	3,23
Karacabey	85.765	2,67
Orhangazi	81.862	2,55
Kestel	75.954	2,36
Yenişehir	55.745	1,73
İznik	44.988	1,40
Orhaneli	19.527	0,61
Keles	11.321	0,35
Büyükorhan	10.325	0,32
Harmancık	6.334	0,20
Toplam	3.214.571	100,00

Bursa İl’inin 2023 yılı ilçe nüfusları ve oranları (Tablo 1) incelendiğinde; Kestel ilçesinin kent nüfusu içerisinde % 2,36 oranı ile onbirinci sırada yer almaktadır.

Kestel İlçesi Bursa'nın kuzeyinde yer almakta olup ilçeye bağlı 34 adet mahalle mevcuttur. İlçeye ait bilgiler;

- Nüfus: 75.954 kişi
- Yüzölçümü: 280 km²
- Nüfus Yoğunluğu: 271 kişi/km²

Şeklinde dir. (TUIK-ADNKS-2023)

Tablo 2: Kestel İlçesinin Mahalle Nüfusları

MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUS	MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUS
Ağlaşan	115	Kozluören	385
Ahmetvefikpaşa	12.746	Lütfiye	260
Aksu	393	Narlıdere	511
Alaçam	544	Nüzhetiye	71
Babasultan	835	Orhaniye	856
Barakfakih	1.218	Osmaniye	218
Burhaniye	365	Saitabat	364
Çataltepe	981	Sayfiye	146
Derekızık	704	Serme	662
Dudaklı	356	Seymen	364
Erdoğan	572	Soğuksu	215
Esentepe	6.015	Şevketiye	333
Gölbaşı	73	Turanköy	387
Göзде	407	Ümitalan	645
Kale	11.290	Vanimehmet	20.887
Kayacık	169	Yağmurlu	110
Kazancı	215	Yeni	12.005

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 yoğurtur.

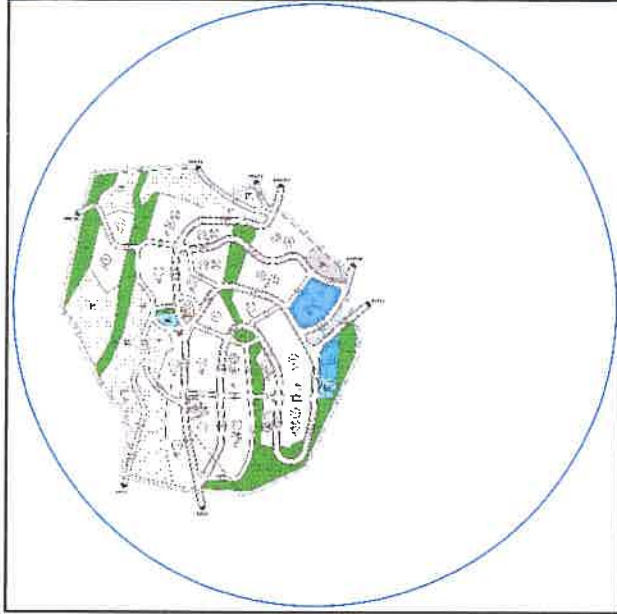
Dış mekân süs bitkileri ve meyve fidancılığı İlçe ekonomisinde önemli bir yer tutmaktadır. Kestel ilçesinde 1942 yılından itibaren başlayan meyve fidanı üretimi ile 20 yıl önce başlayan dış mekân süs bitkileri üretimi tüm Türkiye pazarında satılmaktadır.

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; İlkokul Alanı, Sağlık Tesisi Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Cami, Park, Meydan ve Teknik Altyapı Alanı bulunmaktadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

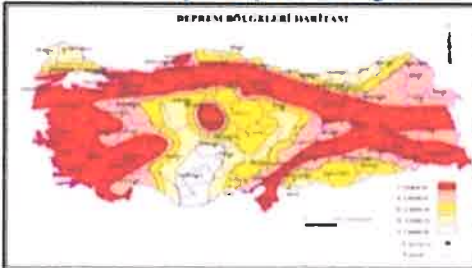
Marmara Bölgesindeki sismik aktiviteye neden olan fay kuşakları Kuzey Anadolu Fay Zonu (KAFZ) 'nda yer almaktadır. Marmara Bölgesi D-B doğrultulu sağ yönlü bir atım hareketi ile KKD-GGB doğrultulu bir genişleme rejimi altında jeolojik ve tektonik evrimini sürdürmektedir. Bölgedeki bu 0, tektonizma nedeniyle 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, Ağlaşan Mahallesi, 107 Ada 1 Nolu Parsel, 121 Ada 1 Nolu Parselin bulunduğu alanı da kapsayan Ağlaşan Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 04.12.2014 Tarihinde Onaylanan İmar Planı Revizyonuna Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna Göre “Önemli Alan 2 (ÖA-2)” içerisinde kalmaktadır.

Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 04.12.2014 Tarihinde Onaylanan İmar Planı Revizyonuna Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Sonuç ve Öneriler Bölümü:

1. Bu Rapor; Bursa İli, Kestel İlçesi, Ağlaşan Mahallesi, 1/5000 ölçekli H22B21B nolu ve 1/1000 ölçekli H22B21B4B, H22B21B3A ve H22B21B3D nolu hâlihazır paftalarda kalan 21.74 hektarlık alanın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt raporu olarak hazırlanmıştır.

2. İnceleme alanında derinlikleri 10 – 11 m arasında değişen ve toplam derinliği 131.5 m olan 13 adet zemin araştırma sondajı yapılmıştır. Ayrıca inceleme alanında Jeofizik yöntemlerden 8 serim boyunca sismik kırılma, 3 noktada mikrotremör ve 5 serim boyunca rezistivite (DES) ölçümü yapılmıştır.

3. Morfoloji yol kotunda yayvan olmasına karşılık güneye doğru giderek dikleşen bir yamaç oluşturur. İnceleme alanın güney kısımları ise nispeten daha yayvan bir topografik eğime sahiptir. İnceleme alanı eğim durumu değerlendirmesinde %0–10, %10–30 ve %30–52 eğimli alanlar tanımlanmıştır.

4. İnceleme alanında yapılan sondaj, yarma ve araştırma çukurlarında Göktepe formasyonun rezidüel kayaç zonunu "Sarımsı renkli, tamamen ayrıışmış, çok katı kıvamlı, az çakıllı killi siltli kil"lerin oluşturduğu görülmektedir. Rezidüel kayaç zonunun altında Göktepe formasyonuna ait "Kahverengimsi renkli, parçalı kırıklı, araları kil dolgulu, az ayrıışmış, çok sıkı yapılı kumtaşı" ile "Kahvemsı-Sarı-Boz-Yeşil renkli, az ayrıışmış, parçalı kırıklı, silttaşı-kumtaşı" ardalanmalarından oluşmaktadır.

5. İnceleme alanında sismik kırılma yöntemi kullanılarak 8 ayrı hat üzerinde yapılan çalışmalar ve 3 noktada yapılan mikrotremör ölçümleri sonucu elde edilen verilerin değerlendirilmesi ile zemin büyütmesi, etkin yer ivme değerleri ve zemin hakim periyotları belirlenmiştir. Yapılan çalışmaya göre zemin büyütmesi değerleri 1.2-1.4 arasında ve zemin hakim periyotları 0.21-0.25 sn olarak bulunmuştur.

-Vp hızları: Boyuna dalga hızları 1. tabaka için 775-1090 m/sn, 2. tabaka için 1480-1755 m/sn arasında bulunmuştur. Vp göre zemin sökülebilirlik derecesi göz önüne alındığında inceleme alanında birinci tabaka “kolay – orta sökülebilir” ortam ve ikinci tabakadaki zeminlerin ise “kolay – zor sökülebilir” ortam özelliği gösterdikleri tespit edilmiştir.

-Vs hızları: Enine dalga hızları 1. tabaka için 420-620 m/sn, 2. tabaka için 800-970 m/sn arasında bulunmuştur. Kohezyonlu zeminlerde kayma dalgası hızlarına göre zemin kıvam durumu göz önüne alındığında inceleme alanında birinci tabakanın “çok katı” ve ikinci tabakadaki zeminlerin ise “sert kıvamlı” oldukları tespit edilmiştir.

-Sismik Hız Oranı (Vp/Vs): Vp/Vs oranı 1.tabakada 1.61-1.85 aralığında ‘Doygun değil-kısmen doymun’, 2.tabakada 1.65-1.90 aralığında ‘Doygun değil-kısmen doymun’ olarak nitelendirilebilir.

--1.78 aralığında ‘orta’, 2.tabakada 1.92-2.01 aralığında ‘yüksek’ yoğunlukta zemin olarak nitelendirilebilir. Bu değerler incelendiğinde, çalışma alanında yoğunluk değerleri derinlere doğru artmaktadır. Buna göre derinlere doğru sıkı zemin söz konusudur.

-Poisson Oranı (P: Boyutsuz): İnceleme alanında 1.tabakada 0.19-0.29 aralığında ‘gözeneksiz - orta gözenekli’, 2.tabakada 0.20-0.31 olup ‘orta gözenekli’ olarak nitelendirilebilir.

-Dinamik Kayma Modülü (G: kg/cm²): İnceleme alanında 1.tabakada 2885 kg/cm²-6847 kg/cm² aralığında ‘orta sağlam-sağlam’, 2.tabakada 12303 kg/cm²-18878 kg/cm² aralığında ‘Çok sağlam zemin’ olarak nitelendirilebilir.

-Dinamik Elastisite Modülü (E: kg/cm²): İnceleme alanında 1.tabakada 7453 kg/cm²-17264 kg/cm² aralığında ‘orta sağlam-sağlam zemin’, 2.tabakada 31763kg/cm²-48321 kg/cm² aralığında ‘Çok sağlam zemin’ olarak nitelendirilebilir.

-Bulk (Sıkışmazlık) Modülü (Kd: kg/cm²): İnceleme alanında 1.tabakada 5982-12036 kg/cm² aralığında 'az-orta' sıkışma direncine, 2.tabakada 25264-36646 kg/cm² aralığında 'orta' sıkışma direnci olarak nitelendirilebilir.

6. İnceleme alanında rezidüel kayaç zonundan alınan zeminlerin likit limit değerleri LL: %30-43, plastik limit değerleri PL: %16-22, plastisite indisi değerleri PI: %14-24 ve su muhtevası wn: % 11.0-19.7 arasında belirlenmiştir. Söz konusu değerlere göre inceleme alanındaki rezidüel zemin koşullarının "CI" grubu orta-yüksek plastisiteli kil ve "CL" grubu orta plastisiteli killer grubunda yer aldıkları görülmektedir. Nokta yükleme indisi dayanımlarına göre Bieniawski tarafından yapılan sınıflama kullanıldığında inceleme alanında ki Göktepe formasyonu kilitaşlarının 0.35 – 1.71 Mpa (3.57 – 17.44 kg/cm²) dayanım ile çok düşük - düşük dayanımlı kayaçlar sınıfında ve kumtaşlarının 4.05 – 5.78 Mpa (41.3 – 58.94 kg/cm²) basınç değerleri ile orta dayanımlı kayaçlar sınıfında yer aldıkları görülmektedir.

7. İnceleme alanı çevresinde yapılan gözlemlerde yeraltı su seviyesine rastlanmamıştır.

8. İnceleme alanında sürekli akış göstermeyen ancak mevsimsel yağışlara bağlı akış gösterebilecek olan kuru dere yataklarından kaynaklanabilecek su taşkını konusunda DSI görüşü alınmalıdır.

9. Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik (DBYBHY, 2007) esas alındığında inceleme alanındaki birimler için zemin grubu ve yerel zemin sınıfları aşağıda verilmiştir.

a. Göktepe formasyonu Rezidüel zonu için:

Zemin grubu: C, Yerel Zemin sınıfı: Z-3

Zemin Spektrum Karakteristik Periyotları Ta=0,15 s ve Tb=0,60 s

b. Göktepe Formasyonu kayaçları için:

Zemin grubu: B, Yerel Zemin sınıfı: Z-2

Zemin Spektrum Karakteristik Periyotları Ta=0,15 s ve Tb=0,40 s

Her iki birim için de A0=0.40 alınmalıdır.

İnceleme alanında yapılacak yapılar için "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" esaslarına uyulmalıdır.

10. İnceleme alanının geneli için mevcut durumda stabilite problemi beklenmemektedir.

11. İnceleme alanında 7269 sayılı yasa kapsamında heyelan, su baskını, yer kayması, kaya düşmesi ve çığ gibi afet riskleri beklenmemektedir.

12. İnceleme alanı yerleşime uygunluk açısından 1 kategoriye ayrılmıştır; Önemli Alan-2 (ÖA-2): Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından Önemli Alan.

Önemli Alanlar 2 (ÖA-2)

Bu alanlar % 0-10, %10-30 ve %30-52 arasındaki topografik eğim ve rezidüel zon kalınlığına bağlı olarak yüzeysel heyelanların gelişebileceği alanlardır. Bu alanlarda Göktepe formasyonuna ait kayaçlar ile rezidüel kayaç zonu yayılım sunmaktadır.

Bu alanlarda:

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

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

-Yapı yüklerinin rezidüel zon altındaki sağlam kaya birimlere taşıtılması,

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

-Derin kazılardan kaçınılmalıdır.

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

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

-Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan parsel/bina bazındaki zemin etüt çalışmalarında, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şeve etkisi ile şev kenarına olan güvenli mesafesinin belirlenmesi, şevin

jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, jeoteknik problemin niteliğine göre gerekli önlemlerden bir veya birkaçının alınması gerekir.

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

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

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

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

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

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

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

13. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanmış ve Bakanlar Kurulunun 18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe girmiş olan Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre inceleme alanı I. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır. İnceleme alanının taşıdığı Jeolojik ve Morfolojik özellikleri ile bölgenin I. Derece Deprem Kuşağı’nda bulunması da göz önüne alındığında “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” (Resmi Gazete 14/07/2007 tarih ve 26582 sayı), “Deprem Bölgelerinde Yapılacak olan binalar Hakkında Yönetmelik” (Resmi Gazete 06/03/2007 tarih ve 26454 sayı) şartlarına uyulmalıdır.

14. Bu Rapor; Bursa İli, Kestel İlçesi, Ağlaşan Mahallesi, 1/5000 ölçekli H22B21B nolu ve 1/1000 ölçekli H22B21B4B, H22B21B3A ve H22B21B3D nolu hâlihazır paftalarda kalan 21.74 hektarlık alanın, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt raporu olarak hazırlanmış olup zemin etüdü yerine 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 Ulubat Gölleri ile Bursa, Yenişehir, İnegöl, Karacabey ve M. Kemalpaşa Ovaları oluşturmaktadır.

2.4.3.1. Eğim Durumu

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

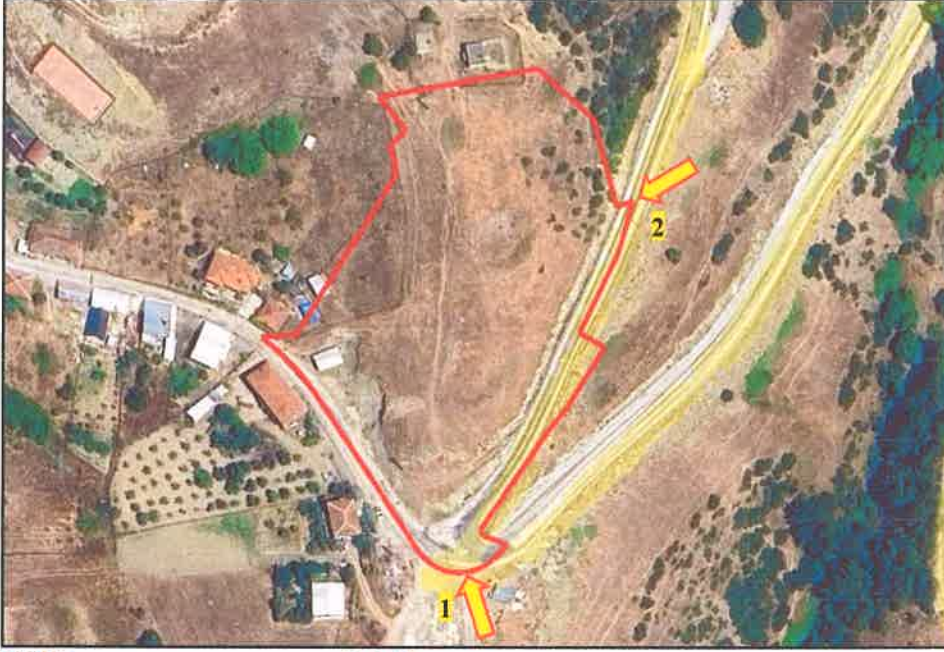
Şekil 5: Plan Değişikliğine Konu Alanın Eğim Durumu



2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama Değişikliğine konu alan içerisinde arazi kullanım durumu aşağıda belirtildiği gibidir.

Fotoğraf 1: Mevcut Durum Fotoğrafı-Uydu



Fotoğraf 2: Mevcut Durum Fotoğrafı-1



Fotoğraf 3: Mevcut Durum Fotoğrafı-2



2.6. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu Ağlaşan Mahallesi, 107 Ada 1 Nolu Parsel Kamu Orta Malı, 121 Ada 1 Nolu Parsel ise Kestel Belediyesi mülkiyetindedir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

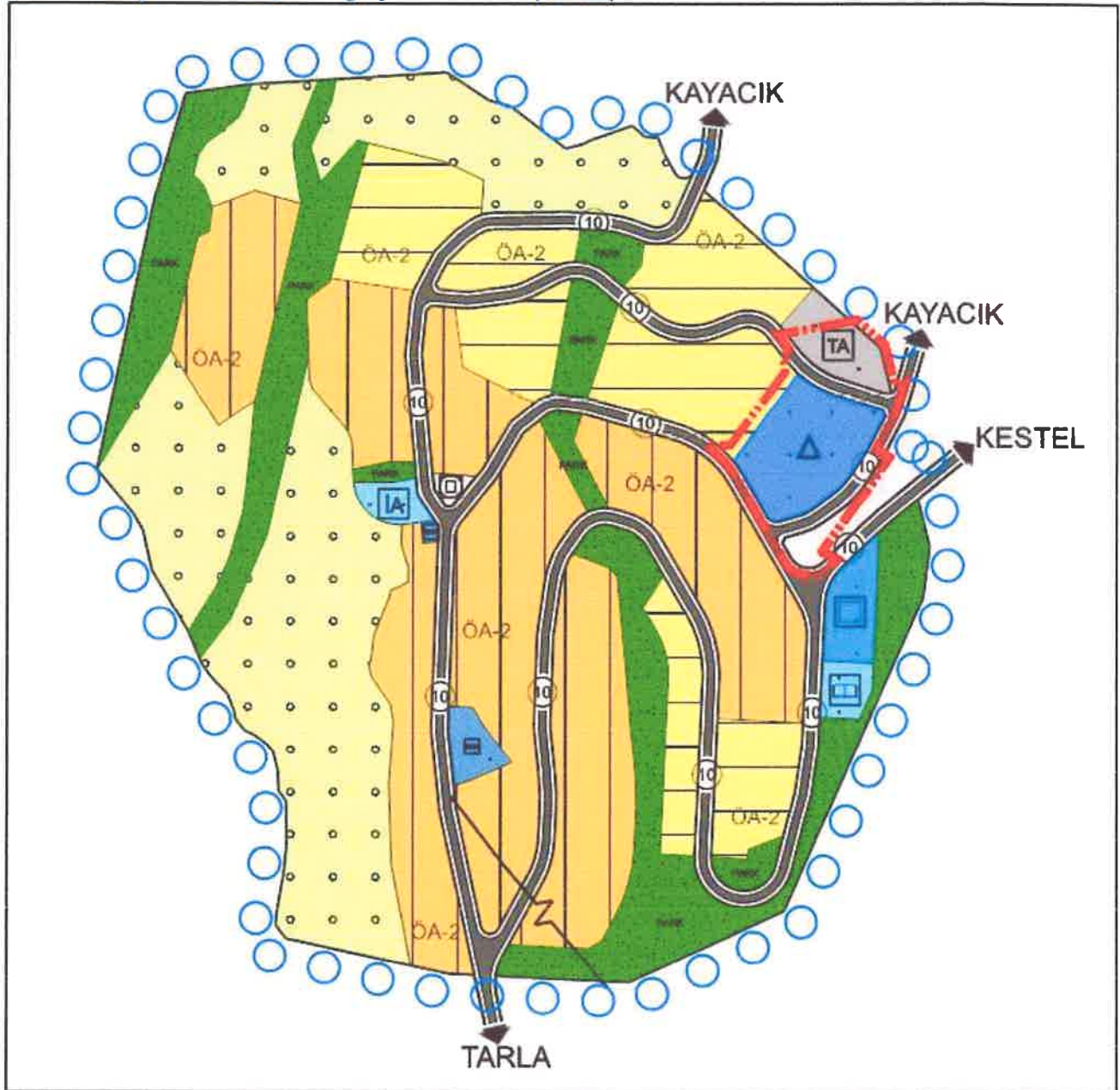
Plan değişikliğine konu Ağlaşan Mahallesi, 107 Ada 1 Nolu Parsel ve 121 Ada 1 Nolu Parselin bulunduğu alana ilişkin olarak 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

2.7.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu Ağlaşan Mahallesi, 107 Ada 1 Nolu Parsel ve 121 Ada 1 Nolu Parselin bulunduğu alan 1/5000 Ölçekli Ağlaşan Mahallesi (Kestel) Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

1/5000 Ölçekli Ağlaşan Mahallesi (Kestel) Nazım İmar Planında; plan değişikliğine konu alanlar "Eğitim Alanı, Teknik Altyapı Alanı ve Yol Alanı" olarak planlanmıştır.

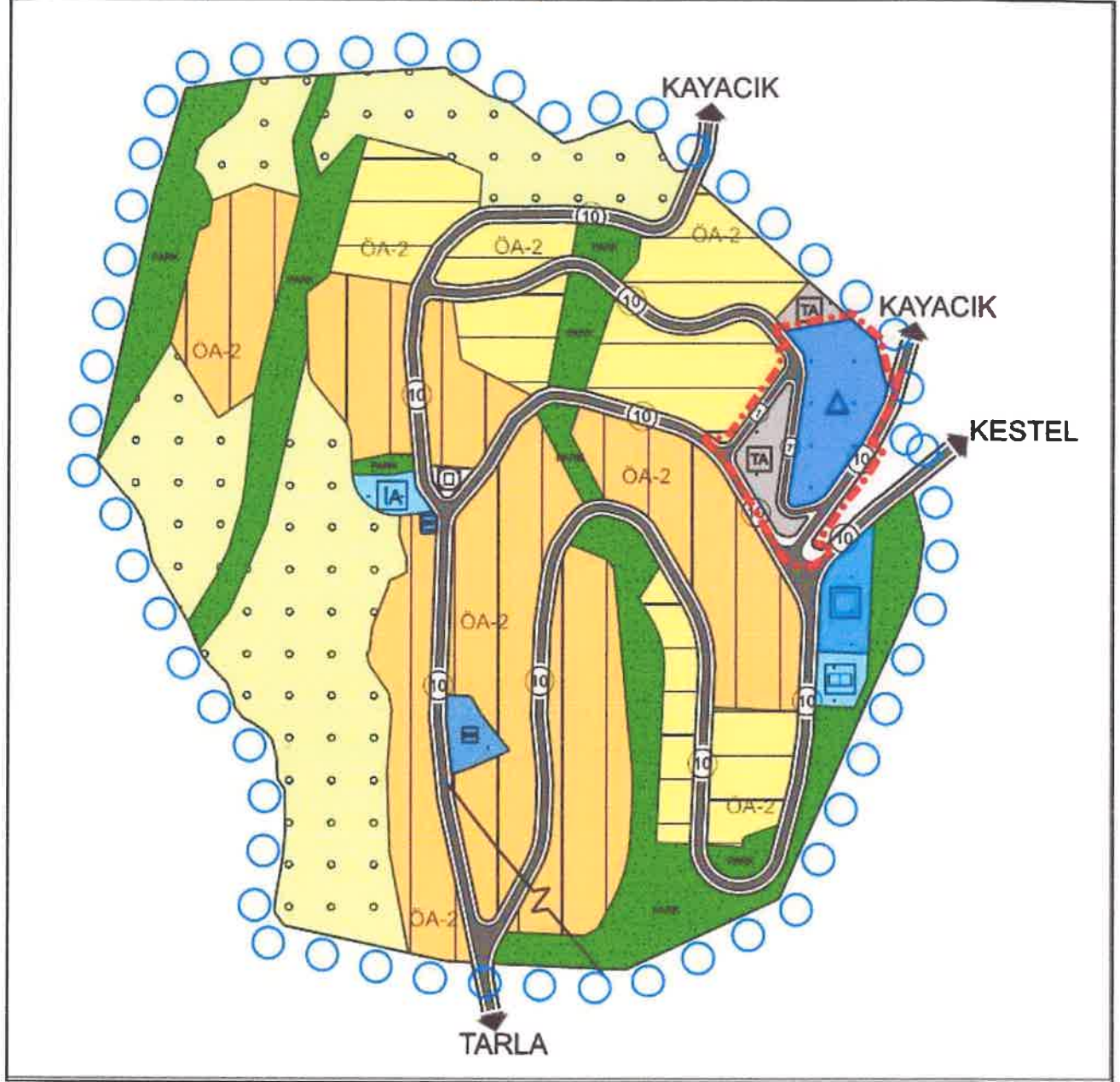
Şekil 6: Onaylı 1/5000 Ölçekli Ağlaşan Mahallesi (Kestel) Nazım İmar Planı



Kestel Belediyesince Ağlaşan Mahallesi, 107 Ada 1 Nolu Parsel ve 121 Ada 1 Nolu Parselin bulunduğu alana ilişkin olarak Teknik Altyapı Alanı ve Eğitim Alanı olarak planlı alanda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu alana ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği aşağıdaki gibidir.

Şekil 7: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Önerisi

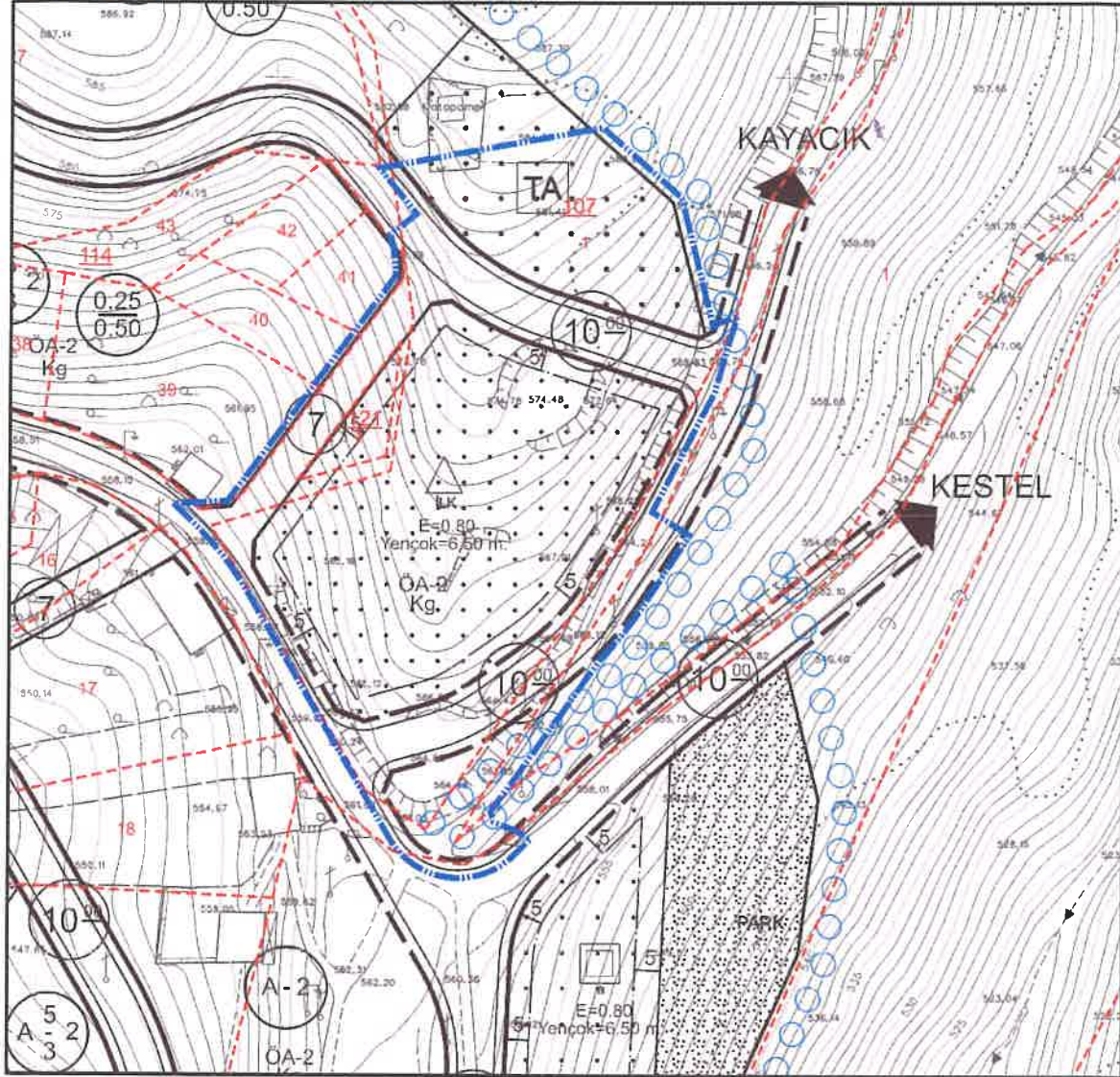


2.7.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu Ağlaşan Mahallesi, 107 Ada 1 Nolu Parsel ve 121 Ada 1 Nolu Parselin bulunduğu alan 1/1000 Ölçekli Ağlaşan Mahallesi (Kestel) Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Onaylı 1/1000 Ölçekli Ağlaşan Mahallesi (Kestel) Uygulama İmar Planında; “Emsal E=0.80, Yençok=6.50 metre, her yönden 5’er metre yapı yaklaşma sınırı tanımlı İlkokul Alanı, Teknik Altyapı Alanı ve 10 metre en kesitli Taşıt Yolu” olarak planlanmıştır.

Şekil 8: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Kestel Belediyesince Ağlaşan Mahallesi'nde yürürlükte bulunan imar planlarında İlkokul Alanı ve yol olarak planlanan 107 Ada 1 Nolu Parseldeki yolların açılmasının kot farkı nedeniyle mümkün olmadığından uygulama imar planı değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Teknik incelemeler neticesinde;

- Onaylı 1/1000 Ölçekli Ağlaşan Mahallesi (Kestel) Uygulama İmar Planında; “Emsal E=0.80, Yençok=6.50 metre, her yönden 5'er metre yapı yaklaşma sınırı tanımlı İlkokul Alanı, Teknik Altyapı Alanı ve 10 metre en kesitli Taşıt Yolu” olarak planlanmış olduğu,
- Teknik Altyapı Alanı ve İlkokul Alanı olarak planı alanların arasında yer alan 10 metre en kesitli araç yolunun batısındaki araç yolu ile bağlantısının kot farkı nedeniyle gerçekleştirilmesinin mümkün olmadığı,
- Yerinde yapılan incelemede bu alanın güneyinde eğimi düşürerek oluşmuş ve fiilen kullanılan bir yol bulunduğu,

Tespit olunmuştur.

Söz konusu talep ve yapılan teknik incelemeler doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

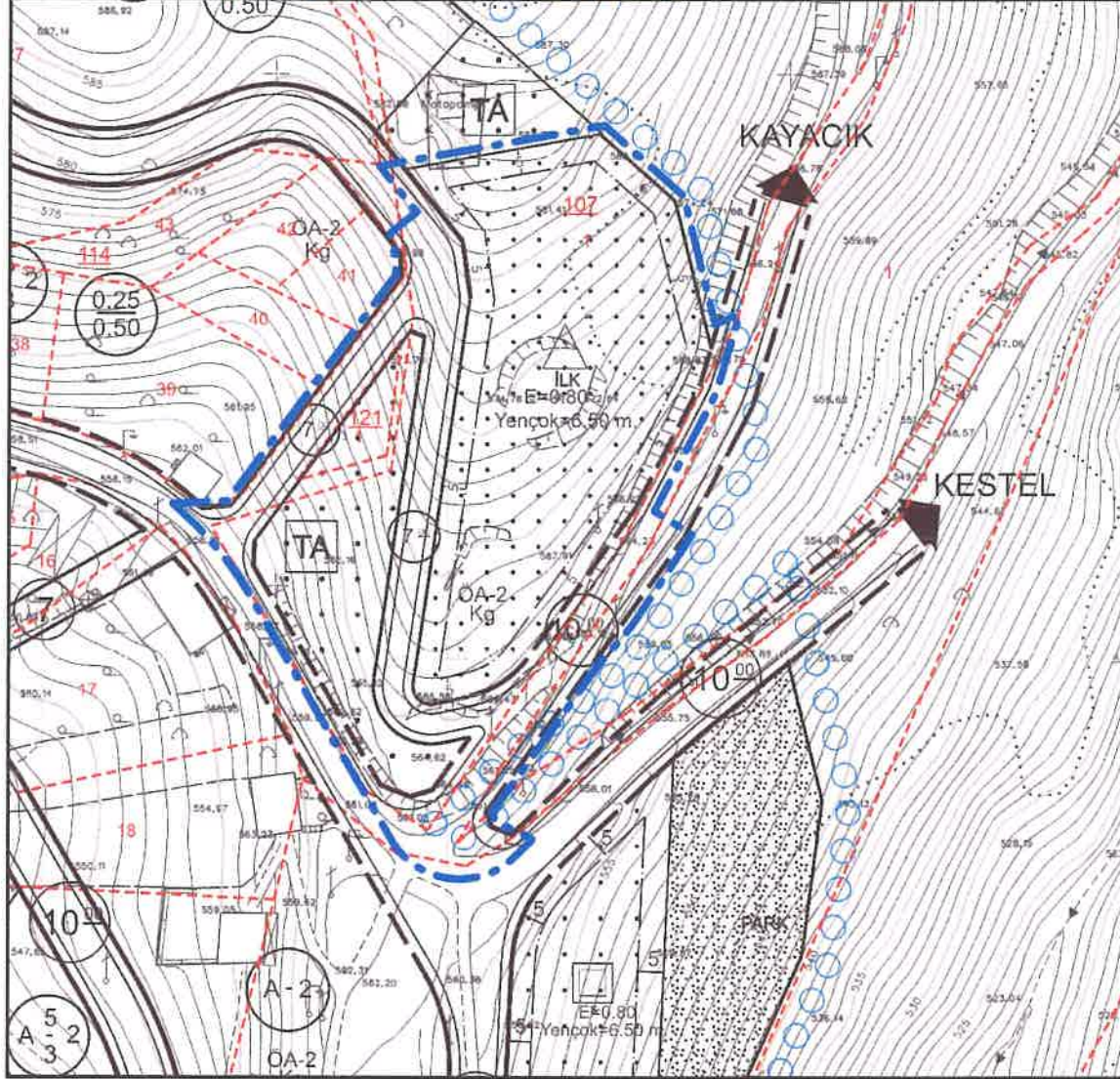
3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Kestel Belediyesinin talebi ve yapılan teknik incelemeler neticesinde Bursa İli, Kestel İlçesi, Ağlaşan Mahallesi, 107 Ada 1 Nolu Parsel ve 121 Ada 1 Nolu Parselin bulunduğu alana ilişkin olarak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği önerisinde;

Kot farkı nedeniyle açılması mümkün olmayan 114 adanın kuzeyinden geçen yolun iptal edilerek, İlkokul alanı ile Teknik Altyapı Alanlarının büyüklüklerinde azalma olmadan fiilen kullanılan yol güzergâhına alınmıştır.

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



Tablo 3: Arazi Kullanım Karşılaştırma Tablosu-1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında

Kullanımlar	Mer'i Plan (m ²)	Plan Değişikliği (m ²)	Değişen Alan (m ²)
İlkokul Alanı	4.225,52	4.231,08	+5,56
Teknik Altyapı Alanı	1.327,62	1.511,61	+183,99
Yol Alanı	2.632,32	2.442,77	-189,55
Plan Değişikliği Alanı	8.185,46	8.185,46	0,00

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; plan genelinde kentsel sosyal teknik altyapı alanı artırıcı nitelikte olduğundan 31944 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmeliklerine, kamu yararı içerdiğinden de şehir planlama ilke ve esaslarına uygundur.

Bilgilerinize arz olunur.