

1. AMAÇ VE KAPSAM

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

Kestel Belediye Meclisinin 02.04.2021 tarihli ve 99 sayılı kararı ile uygun görülen ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.08.2021 tarihli ve 1144 sayılı kararı ile onaylanan Sayfiye 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 16.03.2022 ila 14.04.2022 tarihleri arasında ilan edilerek kadastro yenileme süreci tamamlanmıştır.

Kadaastro 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.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

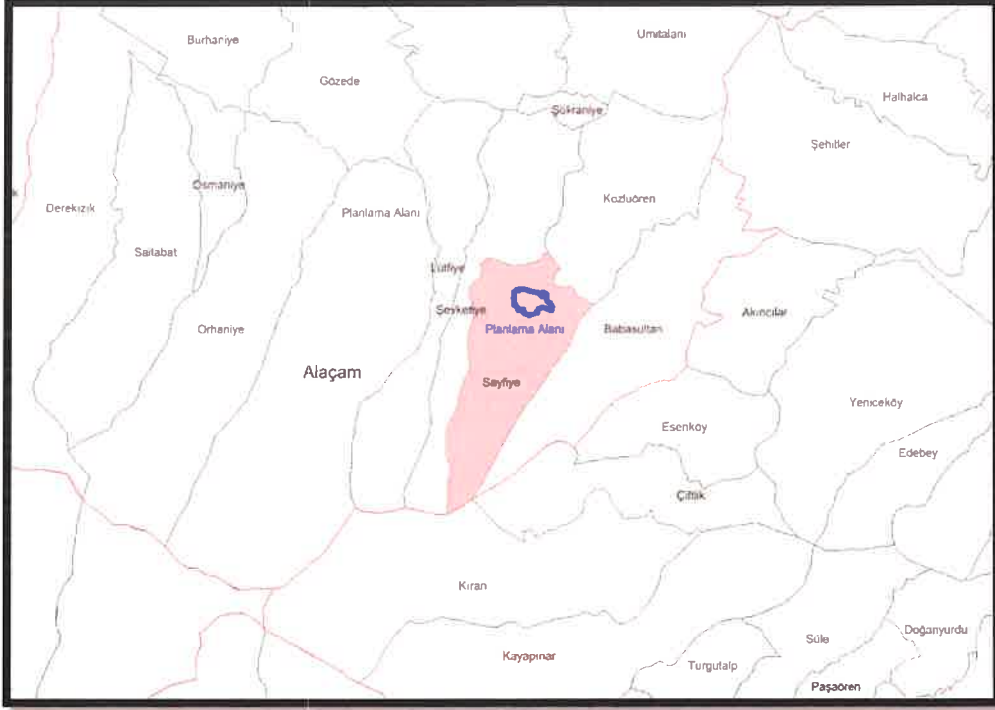
Planlama alanı; Bursa İli, Kestel İlçesi sınırları içerisinde Sayfiye Mahallesi yerleşim alanını ve çevresini kapsamaktadır.



Planlama Alanı Konumu

(Handwritten signature)

Sayfiye Mahallesi, Bursa kent merkezinin güneydoğusunda Uludağ yamaçlarında yer almaktadır. Kestel İlçe Merkezine 28 km, Bursa şehir merkezine 42 km, Yalova'ya 110 km, İstanbul'a 190 km, Çanakkale'ye 320 km, İzmir'e 400 km, Ankara'ya 360 km ulaşım mesafesindedir. Planlama Alanı, 323.379,61 m² büyüklüğünde olup onaylı imar planı sınırlarını kapsamaktadır.

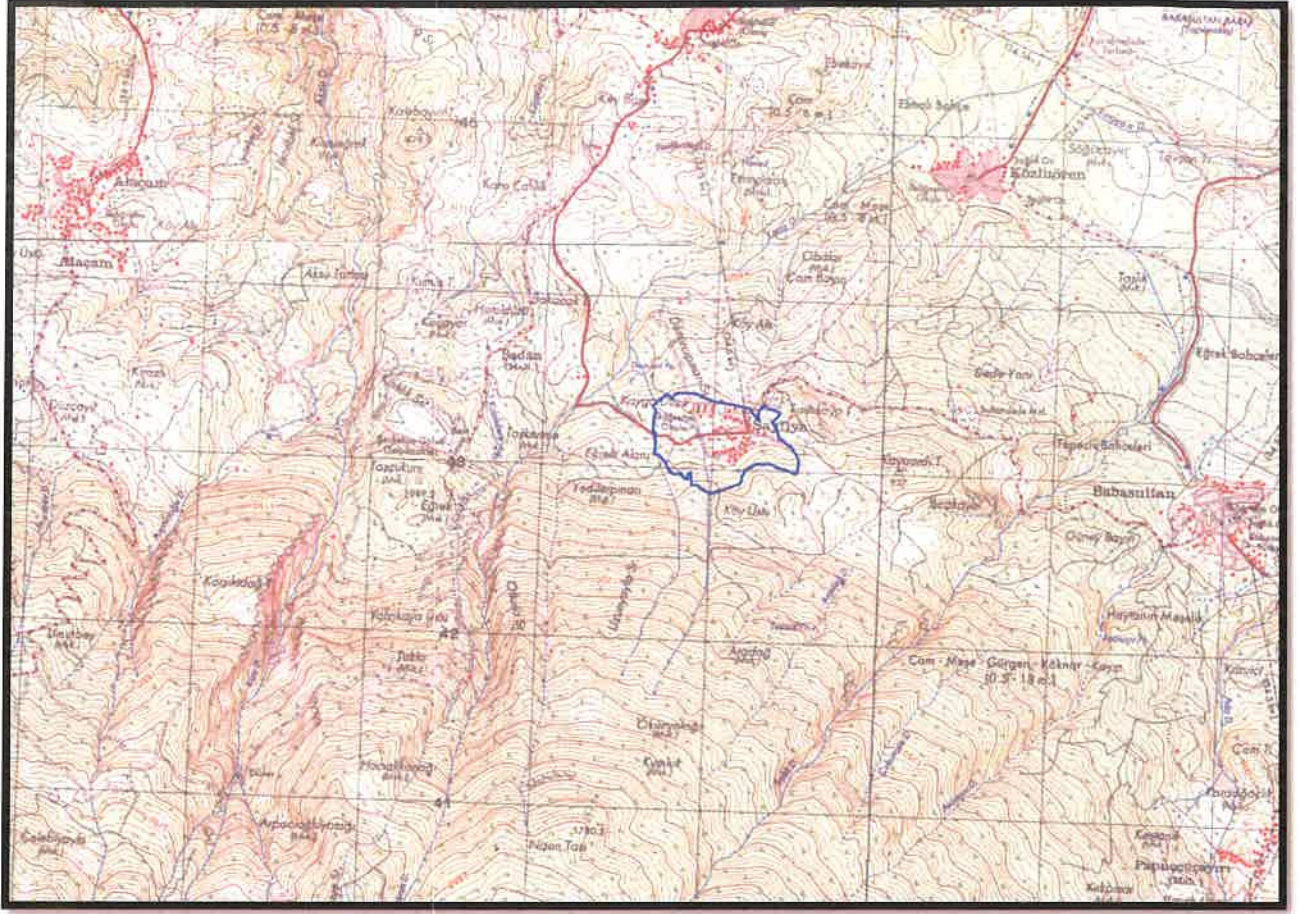


Sayfiye Mahallesi ve Çevresi Mahalle Sınırları



Sayfiye Mahallesi Uydu Görüntüsü

[Handwritten signature]



1/25.000 Ölçekli Topografik Harita Üzerinde Sayfiye 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.

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 Sayfiye Mahallesi'nin toplam nüfusu 139 kişidir. Toplam nüfus içerisinde %47'i Kadın, %53'i Erkektir. Sayfiye Mahallesi'nin yoğunluğuna bakıldığında ise 14 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.

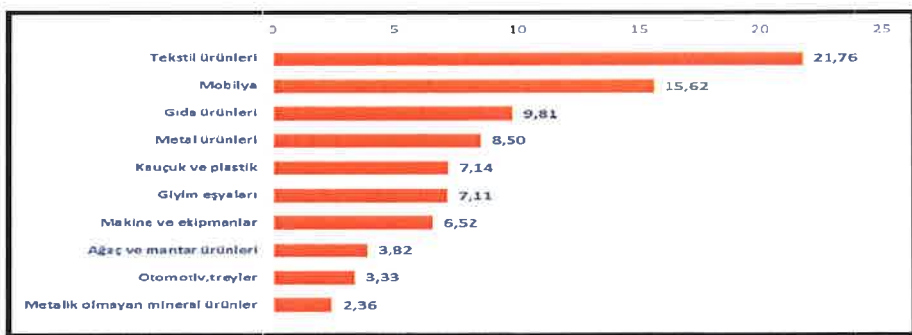
Bursa ili, Türkiye ortalamasının üzerindeki nüfus artışı ile en hızlı gelişen kentlerimizden biridir. Bu hızlı nüfus artışının en önemli etkeni devamlı olarak göç almasıdır. İlin göç almasındaki en önemli neden ise, Bursa'nın ekonomik, ticaret ve sanayi açısından çok gelişmiş olmasıdır.

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.

QR

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.

karşılık yapılan sondajlarda en fazla 9 m olarak belirlenmiştir. Mevcut durum itibariyle bu alanlarda heyelan ve kaya düşmesi gibi kütle hareketleri beklenmemektedir. Bu alanlarda:

-Yapı yükleri rezidüel zon altındaki sağlam kaya birimlere taşıttırılmalıdır.

-Yapı yüklerinin taşıttırılacağı kaya birimlerinin mühendislik parametreleri yapı tasarımına esas temel ve zemin etütleriyle ayrıntılı olarak belirlenmelidir.

-Yüzey ve sızıntı sularının ortamdan uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

-Derin kazı şevleri uygun istinat yapılarıyla korunmalıdır.

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

-Bu alanlar yerleşime uygunluk yönünden "Önlemler Alan - 5: Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, Oturma vb.) Önlemler Alan" olarak değerlendirilmiştir. Hazırlanan 1/1000 ve 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında "ÖA-5" simgesiyle gösterilmiştir.

• Önlemler Alanlar 2 (ÖA-2):Bu alanlar % 10-30 ve %30-50 arasındaki topografik eğim ve rezidüel zon kalınlığına bağlı olarak yüzeysel heyelanların gelişebileceği alanlardır. Bu alanlarda Nilüfer formasyonu ve Yörüktepe formasyonuna ait kayalar 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 ortamdan uzaklaştırılması için uygun drenaj sistemlerinin oluşturulması gerekmektedir.

-Yapı yüklerinin rezidüel zon altındaki sağlam kaya birimlere taşıttırılması,

-Yapı yüklerinin taşıttırılacağı 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 olarak bulunmuştur. Parsel bazındaki çalışmalarda killerin oturma, şişme mühendislik problemleri detaylı incelenmelidir.

-Temellerin aynı birimler üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Yapı Temelleri üstteki ayrılmış zon harfedilerek alttaki sağlam zemine oturtulmalı 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 hesaplan 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 "Önlemler Alan - 2: Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından Önlemler Alan" olarak değerlendirilmiştir.



Hazırlanan 1/1000 ve 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında "ÖA-2" simgesiyle gösterilmiştir.

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.

Sayfiye Mahallesi, Kestel İlçesi'nin Mahallelerinden birisidir ve Uludağ'ın zirveye yakın yamaçlarında yer almaktadır. Sayfiye 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 görülmektedir. Yerleşimin deniz seviyesinden yüksekliği yaklaşık 860-900 m. dir. Sayfiye Mahallesinin yerleşim alanı Uludağ'ın yamaçlarında kurulmuş olup, zirveye yakın olması sebebiyle oldukça eğimli araziye sahip ve yerleşim yol boyunca lineer bir yapıdadır. Yerleşim alanının dışı ekili ve dikili tarım arazilerinden oluşmaktadır.



Bursa İli Morfoloji Haritası

2.4.3.1. Eğim Durumu

Bölgede, %45'lik oranla %0-10' arasında yerleşime uygun olan az eğimli arazilerin olduğu ve köyün bu alanda yapılaşmış olduğu tespit edilmiştir. Köy yerleşik alan sınırı içerisinde, %25'lik bir oranla %10-20 aralığında orta eğimli arazilerin çoğunlukta olduğunu ve bu alana yerleşimin eğim açısından sakıncalı olmadığı tespit edilmiştir.

(Handwritten signature)

Ancak köyün kuzey ve güney bölgesinde yer alan %20 ve %30'u geçen eğimli arazilerin köyün bu yönde gelişimini sınırlandırmıştır.

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.

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 Diğer Tarım Alanı ve Orman Alanı olarak planlıdır.



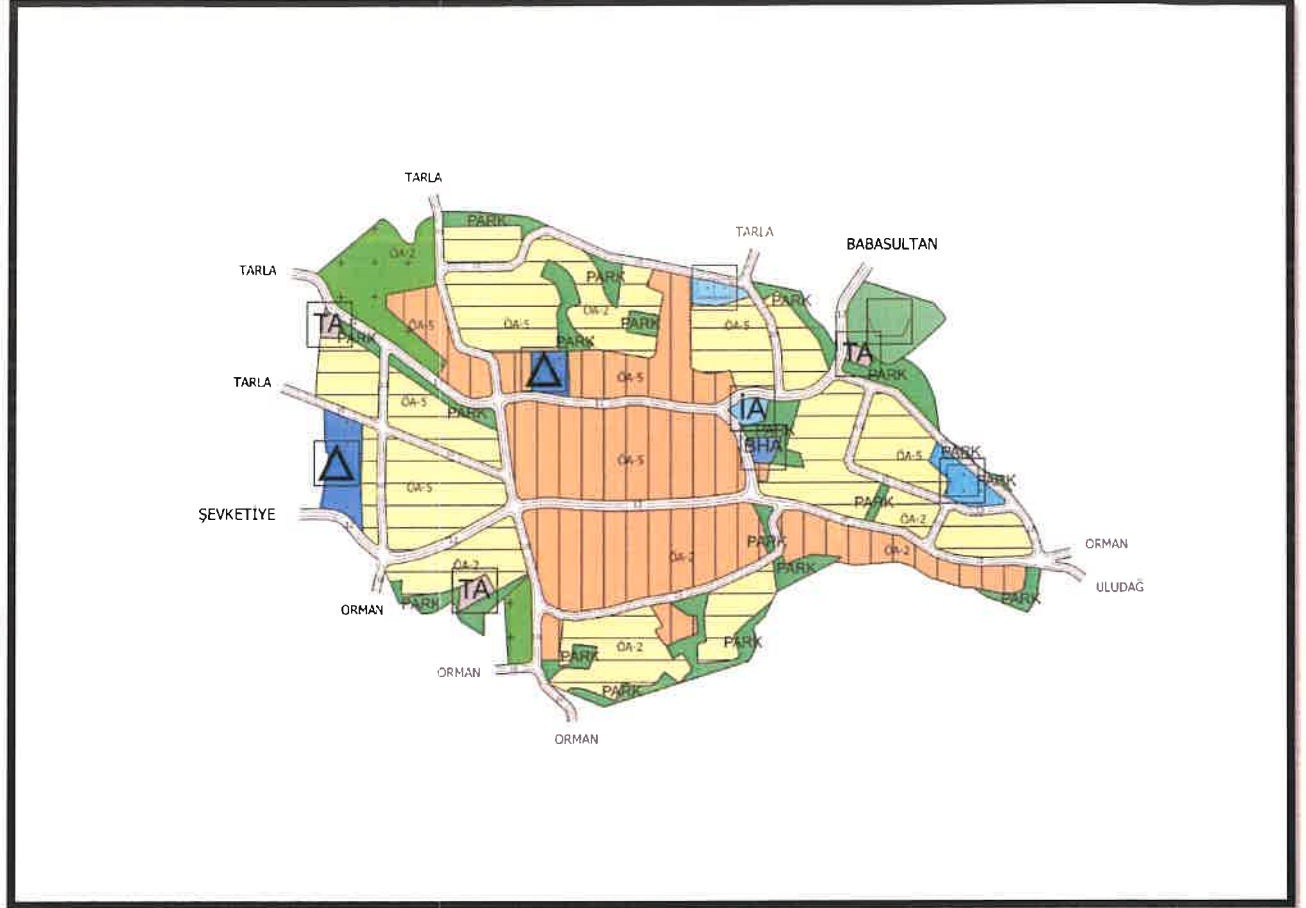
Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanını kapsayan herhangi bir 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

2.7.3.1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

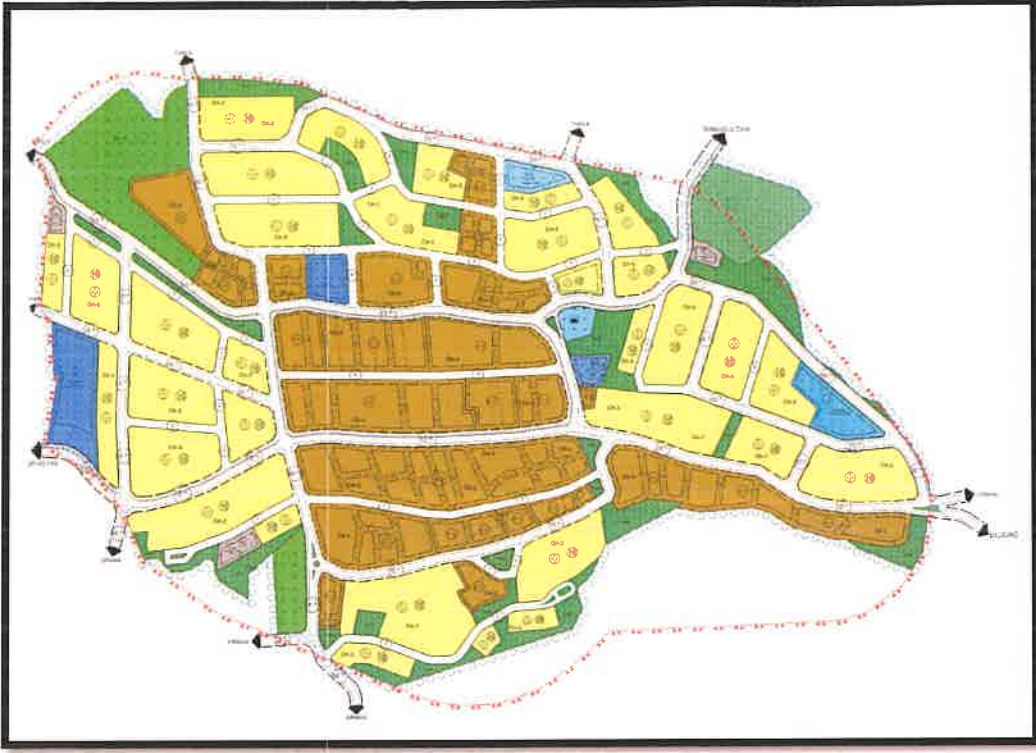
Plan değişikliği hazırlanan Sayfiye Mahallesi'nin, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.08.2021 tarihli ve 1133 sayılı kararı ile onaylanan Sayfiye Mahallesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planını bulunmaktadır.



Onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.7.4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliği hazırlanan Sayfiye Mahallesi'nin, Kestel Belediye Meclisinin 02.04.2021 tarihli ve 99 sayılı kararı ile uygun görülen ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.08.2021 tarihli ve 1144 sayılı kararı ile onaylanan Sayfiye Mahallesi 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.



Onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

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

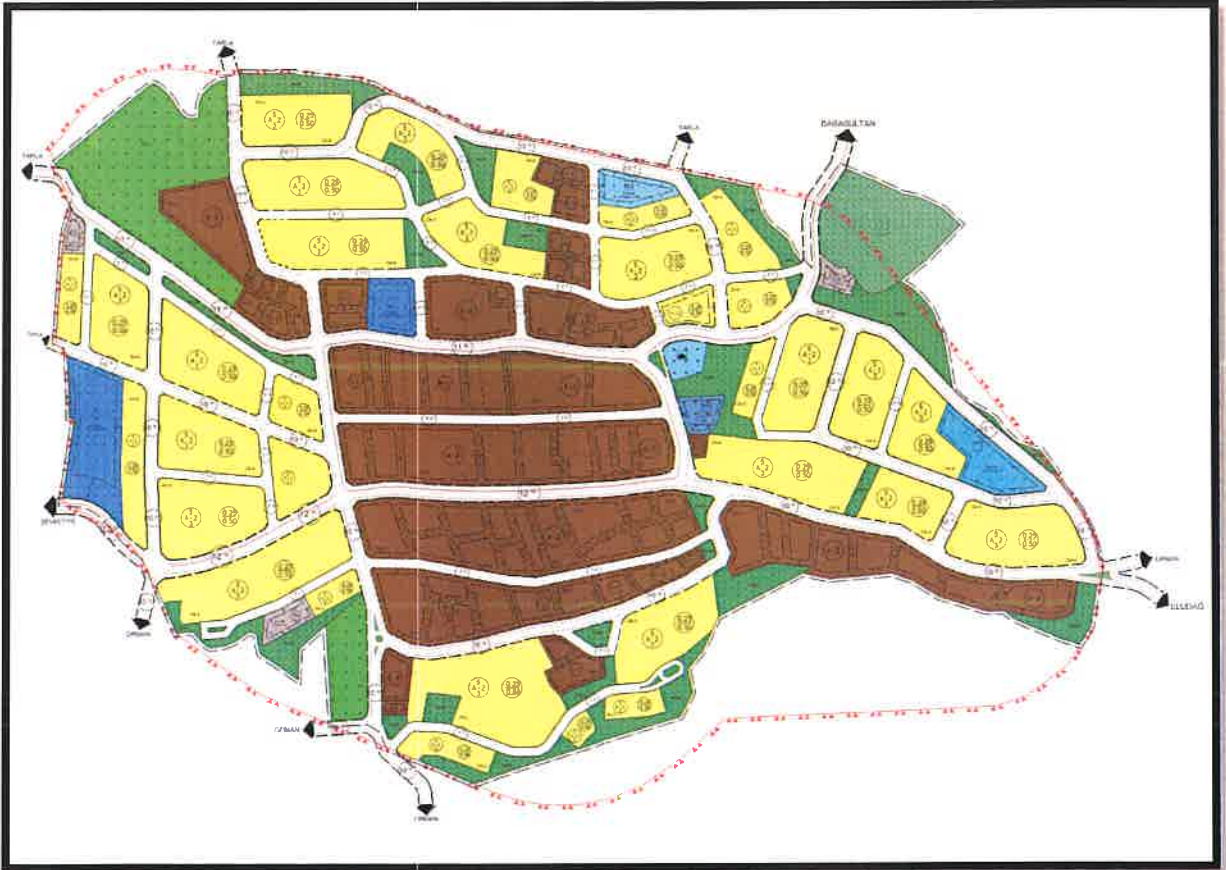
Kestel Belediye Meclisinin 02.04.2021 tarihli ve 99 sayılı kararı ile uygun görülen ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.08.2021 tarihli ve 1144 sayılı kararı ile onaylanan Sayfiye Mahallesi 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında yer alan taşınmaz malların 3402 sayılı Kanunun 22-a uygulaması sonuçlarına ait kesinleşen askı cetvelleri ile pafta ozalit kopyaları 16.03.2022 ila 14.04.2022 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 ayırık nizam yapılaşmaya uygun olduğu tespit edilen ada ve parsellerin yapı nizamları Ayırık Nizam olarak düzenlenmiştir.
- Plan notlarına *"KAKS değeri ve En Fazla İnşaat Alanı dışında, konutların zemin katlarında müştemilat yapılabilir. Zemin katın müştemilat yapılması durumunda bina yüksekliği Yençok=8.50 metreyi geçemez, bağımsız bölüm ve eklentileri yer alamaz. Zemin katta yapılacak müştemilat plan üzerinde belirtilen kat adedine dahil değildir. Yapı izdüşümü dışına taşamaz."* hükmü eklenmiştir.



Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

(Handwritten signature)

Yapılan Düzenleme Sonucu Ortaya Çıkan Alan Dağılım Tablosu aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN		FARK
	ALAN	ORAN	ALAN	ORAN	
MESKUN KONUT ALANI	84,089.38	26.01%	83,963.46	25.97%	-125.92
GELİŞME KONUT ALANI	107,254.90	33.18%	107,288.92	33.19%	34.02
ANAOKULU ALANI	1,858.42	0.57%	1,826.97	0.57%	-31.45
BELEDİYE HİZMET ALANI	942.15	0.29%	948.93	0.29%	6.78
CAMİ	956.51	0.30%	956.51	0.30%	0.00
İLKOKUL ALANI	5,090.68	1.57%	5,132.64	1.59%	41.96
KÜLTÜREL TESİS ALANI	1,501.86	0.46%	1,505.05	0.47%	3.19
MERA ALANI	15,484.94	4.79%	15,633.70	4.84%	148.76
MEZARLIK ALANI	7,311.28	2.26%	7,263.70	2.25%	-47.58
PARK	26,933.18	8.33%	26,990.66	8.35%	57.48
SAĞLIK TESİSİ ALANI	2,867.45	0.89%	2,867.45	0.89%	0.00
TEKNİK ALTYAPI ALANI	1,950.09	0.60%	2,035.54	0.63%	85.45
YOL ALANI	67,016.46	20.73%	66,966.08	20.72%	-50.38
TOPLAM ALAN	323,257.30	100.00%	323,379.61	100.04%	122.31