



KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, KOZLUÖREN MAHALLESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU

PIN: UIP-

Sayım TEMEL
A Grubu
Şehir ve Bölge Plancısı
Oda Sicil No: 1259
Dip.No: 17823-Y.Ü.

KENTTASARIM
ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK
İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ.
Uluyol Cd.Şevki İpekten Plaza No:28 K.3 D.304
Tel:0224 252 85 70 - 71 Osmangazi / BURSA
Uludağ V.D. 544 046 5091 Tic.Sic.No: 55719

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

Saniye DEMİRKİ
Meclis Katibi

Yasin Burak GEZER
Meclis Katibi

Kestel Belediye Meclisi'nin
17/05/2021 Tarih ve 140 Sayılı
Kararı ile uygun bulunmuştur.

Önder TANIR
Kestel Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
12/08/2021 Tarih ve 1124 Sayılı
Kararı ile onaylanmıştır.

Atınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1. KENTİN ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ.....	4
2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ, SINIRLAR.....	4
3. TARİHİ GELİŞİM.....	5
4. FİZİKSEL YAPI	5
4.1. İKLİM.....	5
4.2. SICAKLIK	5
4.3. NEMLİLİK	6
4.4. YAĞIŞ.....	6
4.5. RÜZGÂR.....	7
4.6. BİTKİ ÖRTÜSÜ	8
4.7. MORFOLOJİ	8
4.8. TOPOGRAFYA VE EĞİM DURUMU	8
4.9. MADEN ALANLARI	9
5. JEOLojİ.....	9
5.1. YAPISAL JEOLojİ.....	9
5.2. İNCELEME ALANI JEOLojİSİ.....	10
5.3. HİDROJEOLojİK ÖZELLİKLER	10
5.3.1. YERALTı SUYU DURUMU	10
5.3.2. YÜZEY SULARI	10
5.3.3. İÇME VE KULLANMA SUYU	10
5.4. DEPREM DURUMU.....	10
5.5. İNCELEME ALANI YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ	10
5.5.1. ÖNLEMLİ ALANLAR-5 (ÖA-5).....	11
5.5.2. ÖNLEMLİ ALANLAR 2 (ÖA-2)	11
5.6. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	12
6. DEMOGRAFİK YAPI.....	15
7. SOSYAL YAPI	16
8. EKONOMİK YAPI.....	16
9. TEKNİK ALTYAPI	17
9.1. ULAŞIM	17
9.1.1. KARAYOLU ULAŞIMI.....	17
9.1.2. HAVAYOLU ULAŞIMI.....	17
9.1.3. DEMİRYOLU ULAŞIMI.....	18
9.1.4. DENİZYOLU ULAŞIMI.....	18
9.2. ENERJİ DURUMU	18
10. MÜLKİYET DURUMU VE ARAZİ FİYATLARI	18
11. MEKÂNSAL ORGANİZASYONU	18
11.1. TARİHSEL ÇEVRESİ.....	18
11.2. KENT ESTETİĞİ VE KENT İMAJı	18
11.3. YERLEŞİM ANALİZLERİ.....	18

11.3.1.	YERLEŞİMİN FORMU.....	18
11.3.2.	YAPI KULLANIMLARI VE KONUMLARI	18
11.3.3.	YAPI KAT ADETLERİ	19
11.3.4.	YAPI KALİTESİ	20
11.3.5.	YAPI CİNSLERİ	20
12.	KURUM GÖRÜŞLERİ.....	21
12.1.	BURSA VALİLİĞİ İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ.....	21
12.2.	BURSA VALİLİĞİ İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ	21
12.3.	BOTAŞ BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. DOĞAL GAZ İŞLETME VE PİYASA İŞLEMLERİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	21
12.4.	BURSA VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ.....	21
12.5.	TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ.....	22
12.6.	TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ (BURSA) TESİS VE KONTROL MÜDÜRLÜĞÜ.....	23
13.	SENTEZ ÇALIŞMASI.....	23
14.	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI.....	23
14.1.	BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	23
14.2.	1/25 000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	25
14.3.	1/5 000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	25
14.4.	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	26
15.	REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI	29
15.1.	REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI GEREKÇESİ.....	29
15.2.	PROJEKSİYONLAR	29
15.2.1.	NÜFUS	29
15.2.2.	MEKÂNSAL PROJEKSİYONLAR	29
15.3.	REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI.....	30
16.	REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ	32



1. KENTİN ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Bursa İli, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesinin, Güney Marmara Bölümü ile Ege Bölgesinin İç Batı Anadolu Bölümünün birleştiği bölgede yer alır. Kuzeyinde Yalova, kuzeydoğusunda Kocaeli ve Sakarya, doğusunda Bilecik, güneydoğusunda Kütahya, güneybatısında Balıkesir illeri bulunur. Kuzeybatı sınırını Marmara Denizi belirler.

Bursa İli, coğrafi olarak 28° 10' ve 30° 10' kuzey enlemleriyle, 40° 40' ve 39° 35' doğu boylamları arasında yer alır.

Kestel ilçesi ise kuzeydoğusunda Yenişehir İlçesi, güneydoğusunda İnegöl İlçesi, batısında Yıldırım İlçesi ve kuzeyinde Gürsu İlçesi ile çevrilidir.

İlçe coğrafi olarak 29° 12' batı, 29° 20' doğu boylamları ile 40° 11' güney, 40° 19' kuzey enlemleri arasında yer alır.

Planlamaya konu alan olan 28,92 Hektar yüzölçümlü Bursa İli, Kestel İlçesi, Kozluören Mahallesi, H22C-12B-3C, H22C-13A-4D, paftalarında yer almaktadır. Planlama alanının batısında Lütüfiye Mahallesi, güneybatısında Sayfiye Mahallesi, güneydoğusunda Babasultan Mahallesi yer almaktadır.

Harita 1: Bursa İline Ait Mülki İdare Bölümleri Haritası



2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ, SINIRLAR

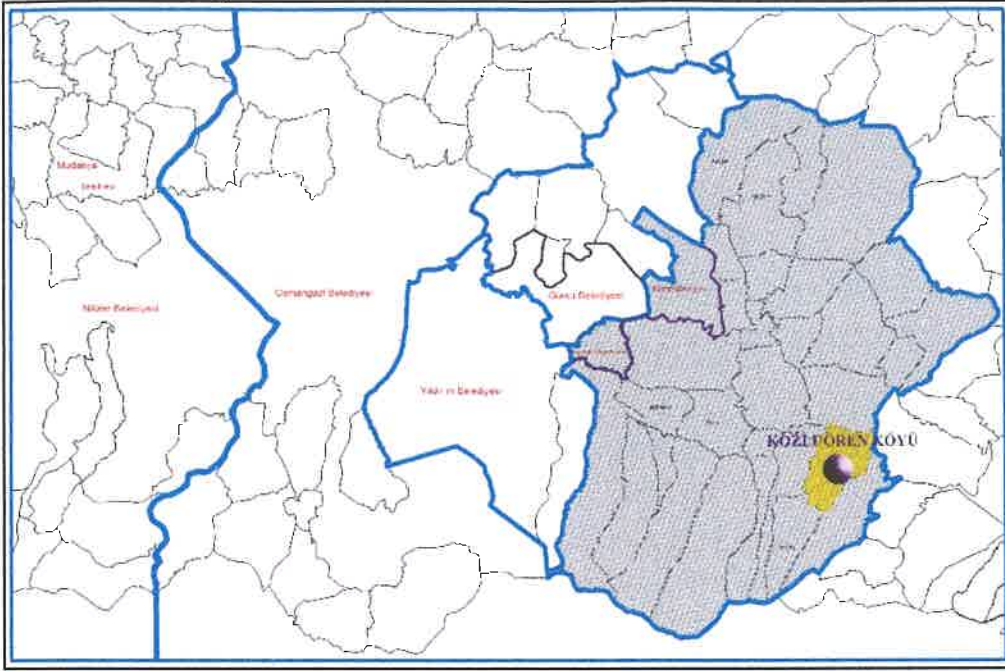
Bursa İli, Türkiye'nin 81 ilinden biridir. 17 ilçeden oluşmaktadır. Bunlar; Büyükorhan, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, Mustafakemalpaşa, Nilüfer, Orhanlı, Orhangazi, Osmangazi, Yenişehir, Yıldırım. Planlama alanının bulunduğu Kestel ilçesi Bursa İline bağlı 17 ilçeden biridir.

Harita 2: Bursa İline Ait İlçeler Haritası



Kozluören Mahallesi, Kestel İlçesindeki 36 mahallesinden birisidir. Kestel İlçe sınırları içerisindeki mahalleler; Ağlaşan, Ahmetvefikpaşa, Ahmetvefikpaşa, Aksu, Alaçam, Babasultan, Barakfakih, Burhaniye, Çataltepe, Derekızık, Dudaklı, Erdoğan, Esentepe, Gölbaşı, Gölcük, Gözede, Kale, Kayacık, Kozluören, Lütüfiye, Narlıdere, Nüzhetiye, Orhaniye, Osmaniye, Saitabat, Sayfiye, Serme, Seymen, Soğuksu, Şevketiye, Şükriye, Turanköy, Ümitalan, Vanimehmet, Yağmurlu ve Yeni mahalledir.

Harita 3: Belediye Mücavir Sınırlarını Gösterir Harita



Planlama alanı olan Kozluören Mahallesi, Bursa Büyükşehir Belediye sınırları içerisinde ve Kestel İlçe Belediyesi Mücavir Alanında bulunmaktadır.

3. TARİHİ GELİŞİM

Mahalle adını çevresinde bulunan ceviz ağaçlarından almıştır. Mahallenin ilk adının "Kozluviran" olduğu rivayet edilir. Bu isim zamanla değişerek mahallenin şu anki adı olan "Kozluören" e dönüşmüştür. Bazı kaynaklara göre köyün gerçek ismi ise "akdarma" dır. Mahallenin yaklaşık olarak 1000 yıllık bir tarihi vardır.

4. FİZİKSEL YAPI

4.1. İklim

Planlama alanının bulunduğu Kestel ilçesinin bağlı bulunduğu Bursa İl'inin iklimi Akdeniz iklimi ile Karadeniz iklimi arasındaki geçiş bölgesinde bulunmaktadır. Bu nedenle her iki iklimin özelliklerini yer yer görmek mümkündür. Kış aylarının çok sert geçmediği ilde yaz ayları da çok kurak geçmemektedir.

Bursa İl'inde genelde hüküm süren Akdeniz iklimi, Karadeniz ve İç Anadolu iklimlerinin etkisiyle bazı değişikliklere uğramıştır. Bursa'da iklimin bir geçiş iklimi özelliği göstermesi nedeniyle mevsimden mevsime ya da yıldan yıla bu tip iklimlerden birinin ağır bastığı görülür. Kışlar bazen İç Anadolu ikliminin etkisiyle sert, bazen de Akdeniz ikliminin etkisiyle ılık geçer.

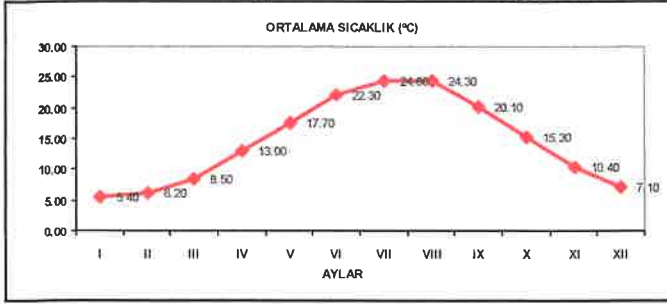
4.2. Sıcaklık

Kestel ilçesine ait meteorolojik veriler incelendiğinde, aylar bazındaki ortalama sıcaklık değerlerinde en yüksek sıcaklığın temmuz ayında, en düşük sıcaklığın ise ocak ayında gerçekleştiği görülmektedir. Yıllık ortalama sıcaklık ise 14.6 °C olarak gerçekleşmiştir. İlçede en yüksek sıcaklık 2000 yılında 43.8 °C ölçülmüştür. En düşük sıcaklık ise 1985 yılında -16.4 °C ölçülmüştür.

Tablo 1: Kestel İlçesine Ait Sıcaklık Değerleri

KESTEL AİT METEOROLOJİK VERİLER (1970-2010)													
	AYLAR												YILLIK
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	
ORTALAMA SICAKLIK (C)	5,4	6,2	8,5	13	17,7	22,3	24,6	24,3	20,1	15,3	10,4	7,1	14,6
ORTALAMA YÜKSEK SICAKLIK (C)	9,6	10,7	13,8	18,9	23,8	28,5	30,8	30,7	27	21,6	15,9	11,2	20,2
ORTALAMA DÜŞÜK SICAKLIK (C)	1,6	2,1	3,7	7,3	11,2	15,1	17,4	17,3	13,6	10,1	5,7	3,3	9,0
EN YÜKSEK SICAKLIK YILI	2010	2010	2001	2008	2006	2007	2000	1970	2007	1992	1992	2010	
EN YÜKSEK SICAKLIK (C)	25,2	26,9	30,6	34,6	35,9	41,3	43,8	41,9	38,9	37,3	28,5	27,3	34,4
EN DÜŞÜK SICAKLIK YILI	2004	1985	1971	2003	1995	1990	1974	1970	2004	1972	2005	2006	
EN DÜŞÜK SICAKLIK (C)	-11,8	-16,4	-10,5	-3,1	1,6	5,2	9	8,6	5	-0,6	-4,4	-8,4	-2,2

Grafik 1: Kestel İlçesinin Sıcaklık Değerlerinin Aylara Göre Değişimi



4.3. Nemlilik

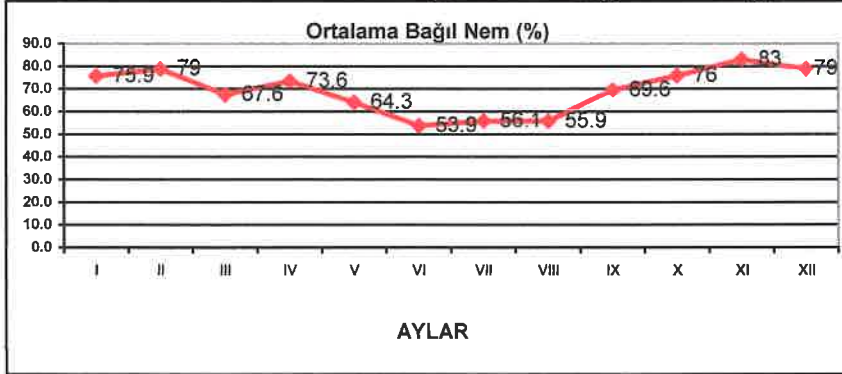
Bursa İli ve Kestel ilçesine ait meteorolojik veriler incelendiğinde, ortalama buharlaşmanın en yüksek olduğu aylar temmuz ve ağustos ayları, en düşük olduğu aylar ise aralık, ocak, şubat ve mart ayları olduğu görülür. Yıllık ortalama buharlaşma ise 4,95 mm'dir

İlçede yıllık ortalama bağıl nem %69,5'dir. Bağıl nemin en yüksek olduğu ay ise % 83 ile kasım ayıdır. En düşük bağıl nem değerleri ise temmuz ve ağustos aylarında ölçülmüştür.

Tablo 2: Bursa İli ve Kestel İlçesine Ait Bağıl Nem Değerleri

BURSA İLİ VE KESTEL İLÇESİNE AİT METEOROLOJİK VERİLER (1970-2010)													
	AYLAR												YILLIK ORTALAMA
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	
Ortalama Yerel Basıncı (Hpa)	1005.8	1000.0	1001.6	1003.7	1000.8	1001.1	999.7	1001.7	1003.7	1003.3	1006.2	1000.5	1002.3
Ortalama Buharlaşma (Mm)	0	0	0	3.1	4.7	7.6	8.8	8.4	3.5	2.6	0.9	0	4.95
Ortalama Bağıl Nem (%)	75.9	79.0	67.6	73.6	64.3	53.9	56.1	55.9	69.6	76.0	83.0	79.0	69.5

Grafik 2: Bursa İli ve Kestel İlçesine Ait Bağıl Nem Değerlerinin Aylara Göre Değişimi



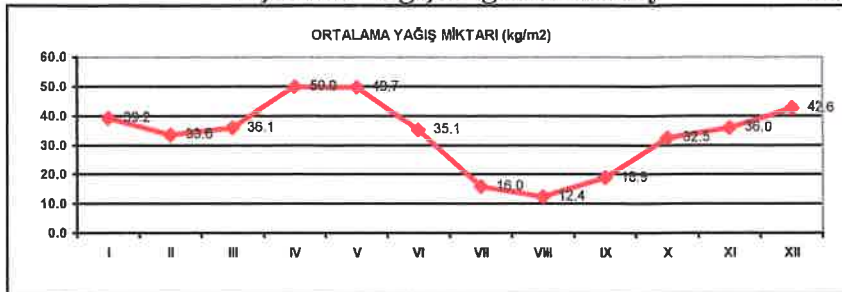
4.4. Yağış

Kestel ilçesine ait meteorolojik verilere göre ilçeye en çok nisan ayında yağış düşmektedir. En düşük yağış miktarı ise ağustos ayında gerçekleşmektedir. Yıllık yağış miktarı ise 33,5 kg/m² dir.

Tablo 3: Kestel İlçesine Ait Yağış Değerleri (1975-2010)

	AYLAR												YILLIK
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	
Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	11,1	10,4	10,6	12,1	12,3	9,3	4,1	3,2	4,2	7,5	8,9	11,0	8,7
Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (kg/m ²)	39,2	33,6	36,1	50,0	49,7	35,1	16,0	12,4	18,9	32,5	36,0	42,6	33,5

Grafik 3: Kestel İlçesinin Yağış Değerlerinin Aylara Göre Değişimi



4.5. Rüzgâr

Yapılan 40 yıllık ortalama değerlere göre, en kuvvetli rüzgâr yönü, birinci derecede batı, ikinci derecede güneybatı ve üçüncü derecede güney yönlerden esmektedir. Birinci derece hâkim rüzgar yönünde ortalama rüzgar hızı 19.2 m/sn, ikinci derece hâkim rüzgar yönünde ortalama rüzgar hızı 16,6 m/sn ve üçüncü derece hâkim rüzgar yönünde ortalama rüzgar hızı 15.7 m/sn'dir.

40 yıllık ortalama değerlere göre; yıl içinde Ocak ayında hâkim rüzgâr yönü doğuya doğru 3,4 m/sn, şubat ayında doğuya doğru 3,3 m/sn, Mart ayında kuzeydoğu yönünde 3,6 m/sn, Nisan ayında batı güney batıya doğru 2,7 m/sn, Haziran ayında kuzeydoğuya doğru 2,8 m/sn, Temmuz ayında kuzeydoğuya doğru 3,4 m/sn, Ağustos ayında kuzeydoğuya doğru 3,3 m/sn, Eylül ayında kuzeydoğuya doğru 3,0 m/sn, Ekim ayında kuzeydoğuya doğru 3,1 m/sn, Kasım ayında doğuya doğru 2,5 m/sn, Aralık ayında doğuya doğru 3,4 m/sn hızla esmiştir. Yılın ilk aylarında hakim rüzgâr yönünün kuzey ile kuzeydoğu arasında olduğu, bu arada güneybatı yönünde rüzgârın kuvvetlendiği ve Mayıs ayındaki hakim rüzgar yönünün batıya doğru olduğu görülmektedir. Haziran ile Kasım ayları arasında hakim rüzgâr yönü kuzeydoğu yönündedir ve Aralık ayında doğu yönünde olmaktadır. Yılın 4 ayı hakim rüzgâr yönü doğu yönünde, 6 ayı kuzeydoğu yönündedir. Yalnızca bahar aylarında hakim rüzgâr yönü güneybatı yönüne kaymaktadır.

Bursa İlinde yıllık ortalama rüzgar hızı 1.7 m/sn'dir. En hızlı rüzgar yönü W olup 19.2 m/sn şiddetindedir. Yıllık ortalama fırtınalı gün sayısı, şubat ayında 4.0 olarak tespit edilmiştir. Bursa İlindeki en çok esen rüzgâr yönleri sırasıyla; NE-E-ENE'dir. Bursa Meteoroloji istasyonu rüzgâr rejimi rasat kayıtları Tablo 5'te, aylık ortalama rüzgâr hızı Tablo 6'da verilmiştir.

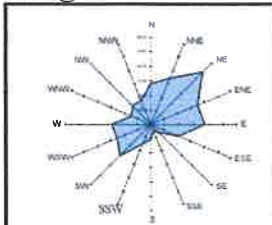
Tablo 4: Bursa İli Rüzgâr Yönlerine Göre Esme Sayısı

RÜZGÂR YÖNÜ	AYLAR												Yıllık Toplam
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	
N	135	152	196	199	209	315	398	412	299	194	144	141	2794
NNE	213	225	307	210	216	257	483	463	385	288	201	189	3437
NE	424	372	367	256	267	424	641	636	493	455	364	387	5066
ENE	339	309	244	190	191	263	334	343	285	347	296	323	3464
E	560	395	253	170	194	220	210	206	181	299	440	582	3710
ESE	422	251	159	82	85	87	68	58	82	109	232	414	2049
SE	116	100	54	38	49	41	44	44	48	72	86	109	801
SSE	66	55	36	30	31	34	31	26	39	56	53	68	523
S	139	129	87	78	65	52	45	45	58	73	130	136	1047
SSW	146	141	138	134	121	98	51	69	118	117	140	181	1454
SW	252	259	327	333	326	254	209	218	215	233	242	228	3096
WSW	183	212	323	348	320	187	149	131	159	181	187	162	2542
W	182	224	336	341	369	245	150	111	152	222	218	169	2719
WNW	79	93	177	211	191	143	92	69	80	110	117	94	1456
NW	59	86	125	240	233	232	155	155	154	132	108	91	1770
NNW	53	53	132	199	237	260	221	200	190	129	73	62	1809

Tablo 5: Bursa İli 2010 Yılı Maksimum Rüzgâr Hızı (Knot (dk))

YIL	AYLAR												YILLIK ORTALAMA
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	
2010	16,1	16,7	19,6	13,1	16,2	19,0	13,9	12,6	13,2	18,0	12,0	22,0	16,03

Grafik 4: Bursa İli ve Kestel İlçesi'ne Ait Rüzgârların Esme Sayıları Toplamına Göre Hakim Rüzgâr Yönü



4.6. Bitki Örtüsü

Bursa İli bitki coğrafyası bakımından Akdeniz ve Karadeniz iklimleri arasında geçiş zonunda yer almaktadır. Bu durumun doğal sonucu olarak bölgede, bitki örtüsü açısından bu iki farklı iklim özellikleri bir arada bulunur.

Genel olarak Bursa ili, yüksekliğe bağlı ağaç zonasyonunda, 200 metreye kadar Akdeniz elemanları olan zeytin, kızılçam ve maki elemanları, 200 m ile 500 m arası kestane, karaçam, 800 m'den sonra Karadeniz elemanı olan kayının ve 1200 m'den sonra da köknarın karışık ve saf toplulukları yer alır.

4.7. Morfoloji

Bursa ilinin yeryüzü şekillerini, birbirinden eşiklerle ayrılmış çöküntü alanları, yüksek olmayan dağlar, yükseklikleri kimi yerde 1000 m' ye ulaşan ovalar oluşturur. Toprakların %48 yakını platolardan oluşmaktadır. %35'ini dağların kapladığı Bursa ili topraklarında ovaların payı %17 dolayındadır. Çöküntü alanlarının başlıcalarını İznik ve Uluabat Gölleri ile Bursa, Yenişehir, İnegöl, Karacabey ve M. Kemalpaşa Ovaları oluşturmaktadır.

Kozluören Mahallesi, Kestel İlçesi'nin dağ köylerinden birisidir ve Uludağ'ın zirveye yakın yamaçlarında yer almaktadır. Kozluören, batısında Bursa Ovası, güney doğusunda İnegöl Ovası ve kuzeydoğusunda Yenişehir Ovası ile çevrilidir.

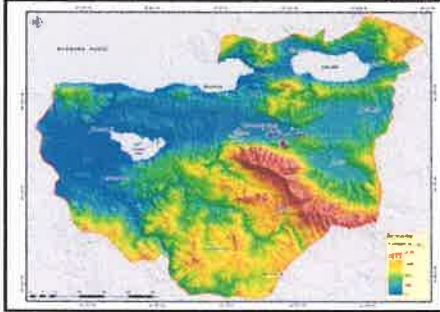
Harita 4: Bursa İline Ait Fiziki Harita



4.8. Topografya ve Eğim Durumu

Bursa İli'nin topografya haritası incelendiğinde; Bursa'nın güneyinde arazi eğimli olup Uludağ'dan dolayı rakım yükselmektedir.

Harita 5: Bursa İline Ait Topografya Haritası



Planlama alanının topografyasına bakıldığında rakımın kuzeyden güneye arttığı görünmektedir. Mahallenin deniz seviyesinden yüksekliği yaklaşık 670 m. dir. Kozluören Mahallesi'nin yerleşim alanı Uludağ'ın yamaçlarında kurulmuş olması sebebiyle eğimli araziye sahip ve yerleşim organik yapıdadır. Yerleşim alanının dışı ekili ve dikili tarım arazilerinden oluşmaktadır. 1/2000 Ölçekli Eğim Analizi'ne göre bölgede, %38'lik çoğunluk payla %10-20 aralığında yerleşime uygun olan az eğimli arazilerin olduğu analiz edilmiştir. Köy yerleşik alan sınırı içerisinde, %0-10 aralığında düz arazilerin ikinci sırada geldiğini ver yerleşiminin genelde bu bölgede yapıldığı görülmektedir. Yerleşimin güney bölgesinde bulunan %20- 30 ve %30'un üzerinde bulunan eğimli araziler köyün bu yöne gelişimini sınırlandırmıştır.

Planlama alanının topografyasına bakıldığında rakımın kuzeyden güneye arttığı görünmektedir. Köyün deniz seviyesinden yüksekliği yaklaşık 920 m. dir. Alaçam Köyü'nün yerleşim alanı Uludağ'ın

5.2. İnceleme Alanı Jeolojisi

İnceleme alanında ve yakın çevresinde yapılan sondaj çalışmalarında Alüvyon Yelpazesi çökelleri kesilmiştir. Yapılan sondaj, araştırma çukuru ve jeolojik gözlemler sonucunda 0.0 - 0.70 m arasında bitkisel toprak zonu gözlenmiştir. Bitkisel toprak zonu altında 0.0 - 15.0 m derinliklere kadar "Kahverengimsi-Sarımsı renkli, çok katı kıvamlı, sıkı yapılı kum-çakıl içerikli, yer yer blok içerikli, blok boyutu max. 6 cm., ayrılmış, az çakıllı kumlu siltli kil" ve "Kahverengimsi-Beyazımsı-Yeşilimsi renklere çok sıkı yapılı, iri bloklu, max. Blok boyutu 15 cm., araları siltli, kumlu, az killi, az killi siltli kumlu çakıllı blok" lardan oluştuğu görülmektedir. Jeofizik çalışmalardan düşey elektrik sondaj yöntemi kullanılarak yapılan çalışmalarda Alüvyon Yelpazesi altında Nilüfer formasyonuna ait şistlerin olduğu görülmektedir.

5.3. Hidrojeolojik Özellikler

5.3.1. Yeraltı Suyu Durumu

İnceleme alanında ve yakın çevresinde açılmış olan sondaj kuyularında yapılan gözlemlerde yeraltı suyuna rastlanmamıştır.

5.3.2. Yüzey Suları

İnceleme alanında mevsimsel ve/veya sürekli akar durumda olan dere yatağı bulunmamaktadır.

5.3.3. İçme ve Kullanma Suyu

İçme ve kullanma suyu şehir şebekesinden temin edilmektedir.

5.4. Deprem Durumu

Çalışma alanı ve çevresi Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına (1996) göre birinci derecede deprem bölgesi sınırları içinde kalmaktadır (Harita 4).

Harita 7: Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına (1996) Göre Bursa İli Deprem Bölgeleri Haritası



Depremler, iç dinamik süreçlerle yer kabuğu içerisinde meydana gelen deformasyonların yarattığı ve jeolojide fay olarak tanımlanan kırılmalar sonucu oluşan yer sarsıntılarıdır. Depremin büyüklüğü (magnitüd), kırılma (faylanma) esnasında açığa çıkan enerjinin miktarına bağlıdır. Kırılma yoluyla boşalan enerji, kırılma merkezinden uzaklaştıkça genelde düzenli olarak azalır. Ancak, bazen yerel jeolojik özelliklerden kaynaklanan olumsuz zemin koşulları bu durumu bozan unsur oluşturur ve kaynaktan uzak olunmasına rağmen depremin yıkıcı etkisinin beklenilenden fazla olmasına yol açar. Bu nedenle herhangi bir bölgenin deprem potansiyeli değerlendirilirken depreme yol açan fayların (aktif fay) ve yerel zemin özelliklerinin iyi bilinmesi gerekmektedir.

Harita 8: Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası



5.5. İnceleme Alanı Yerleşime Uygunluk Açısından Değerlendirilmesi

Mühendislik Jeolojisi, Yerleşime Uygunluk ve Dökümantasyon Haritaları verilen çalışma alanında litoloji, jeoteknik sondaj ve SPT-N değerleri, laboratuvar, jeofizik, izinverilebilir taşıma gücü, oturma, şişme, şev duraylılığı, zemin büyütmesine göre yapılan yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılmıştır. İnceleme alanı yerleşime uygunluk açısından 2 kategoriye ayrılmıştır; Önemli Alan – 5

(ÖA-5): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, Oturma vb.) Önlemler Alan , Önlemler Alan – 2
(ÖA-2): Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından Önlemler Alan.

5.5.1. Önlemler Alanlar-5 (ÖA-5)

Bu alanlar topografik eğim % 0 – 10 arasında olduğu alanlardır. Bu alanlarda ağırlıklı olarak Alüvyon Yelpazesi çökelleri yayılım sunmaktadır. Mevcut durum itibarıyla bu alanlarda heyelan ve kaya düşmesi gibi kütle hareketleri beklenmemektedir.

Bu alanlarda:

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

-Yüzey ve sızıntı sularının ortamdaki 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.

-İnceleme alanındaki birimler için sıvılaşma riski bulunmamaktadır. Ancak Alüvyon yelpazesi birimlerinin yatay ve düşey yönde meydana getirdiği değişimler ve mevsimsel yağış rejimi değişiklikleri de göz önünde bulundurulduğunda, parsel bazı zemin etütlerinde sıvılaşma riski yönünden detaylı analiz yapılmalıdır. Bu alanlarda sıvılaşma riski tespit edilmesi durumunda, gerekli önlem projeleri uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

-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.

5.5.2. Önlemler Alanlar 2 (ÖA-2)

Bu alanlar % 10-30 ve %30-65 arasındaki topografik eğim ve Alüvyon Yelpazesi kalınlığına bağlı olarak yüzeysel heyelanların gelişebileceği alanlardır.

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.

-Yapılmalardan önce hazırlanacak olan parsel/bina bazındaki zemin etüt çalışmalarda, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şev 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 oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Yapı Temelleri üstteki ayrılmış zon harfedilerek

alttaki sağlam zemine oturturulmalı 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 “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.

5.6. Sonuç ve Öneriler

1. Bu Rapor; Bursa İli, Kestel İlçesi, Kozluören Mahallesi, 1/5000 ölçekli H22C12B ve H22C13A nolu ve 1/1000 ölçekli H22C12B3C, H22C13A4A, H22C13A4C ve H22C13A4D nolu halihazır paftalarda kalan 33.25 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 15.0 m ve toplam derinliği 90 m olan 6 adet zemin araştırma sondajı yapılmıştır. Ayrıca inceleme alanında Jeofizik yöntemlerden 10 serim boyunca sismik kırılma, 5 noktada mikrotrömör 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 %30-65 eğimli alanlar tanımlanmıştır.

4. İnceleme alanı ve yakın çevresinde yapılan jeolojik gözlemler, zemin araştırma sondajları ve jeofizik ölçümler sonucunda inceleme alanının jeolojik yapısı ortaya çıkarılmıştır. İnceleme alanı ve yakın çevresinde Alüvyon Yel pazesi çökelleri izlenir.

5. İnceleme alanında sismik kırılma yöntemi kullanılarak 10 ayrı hat üzerinde yapılan çalışmalar ve 5 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 1,5-1,8 arasında ve zemin hakim periyotları 0,30-0,39 sn olarak bulunmuştur.

-Vp hızları: Boyuna dalga hızları 1. tabaka için 570-1285 m/sn, 2. tabaka için 940-2825 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 “Zor – son derece zor sökülebilir” ortam özelliği gösterdikleri tespit edilmiştir.

-Vs hızları: Enine dalga hızları 1. tabaka için 300-440 m/sn, 2. tabaka için 510-670 m/sn arasında bulunmuştur. Kohezyonlu zeminlerde kayma dalgası hızlarına göre zemin kıvam durumu göz önüne alındığında inceleme alanında birinci tabakanın “katı - çok katı” ve ikinci tabakadaki zeminlerin ise “sert kıvamlı” oldukları tespit edilmiştir.

-Sismik Hız Oranı (Vp/Vs): Vp/Vs oranı zeminin sıklık ve suya doygunluğunu gösterir. İnceleme alanında 1. tabakada 1.77-3.38 aralığında ‘kısmen doymun-suya doymun’, 2. tabakada 1.81-5.33 aralığında ‘kısmen doymun-suya doymun’ olarak nitelendirilebilir.

-Yoğunluk ρ (gr/cm³): İnceleme alanında 1. tabakada 1.51-1.86 aralığında ‘orta’, 2. tabakada 1.72-2.26 aralığında ‘orta-yüksek-çok 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 0.26-0.45 aralığında 'gözeneksiz-gözenekli-gözenekli ve suya doygun', 2.tabakada 0.28-0.48 olup 'gözeneksiz-gözenekli-gözenekli ve suya doygun' olarak nitelendirilebilir.

-Dinamik Kayma Modülü (G: kg/cm²): İnceleme alanında 1.tabakada 1363-3282 kg/cm² aralığında 'orta sağlam-sağlam', 2.tabakada 2752-8692 kg/cm² aralığında 'orta sağlam-sağlam zemin' olarak nitelendirilebilir.

-Dinamik Elastisite Modülü (E: kg/cm²): İnceleme alanında 1. tabakada 3566-8797 kg/cm² aralığında 'orta sağlam zemin', 2. tabakada 11772-25566 kg/cm² aralığında 'sağlam zemin' olarak nitelendirilebilir.

-Bulk (Sıkışmazlık) Modülü (Kd: kg/cm²): İnceleme alanında 1.tabakada 3106 -27106 kg/cm² aralığında 'az-orta' sıkışma direncine, 2. tabakada 10080-173240 kg/cm² aralığında 'orta-yüksek-çok yüksek' sıkışma direnci olarak nitelendirilebilir.

6. İnceleme alanında zeminlerin likit limit değerleri LL: %21-40, plastik limit değerleri PL: %12-17, plastisite indisi değerleri PI: %7-25 ve su muhtevası wn: % 5.4-23.0 arasında belirlenmiştir.

Söz konusu değerlere göre inceleme alanındaki rezidüel zemin koşullarının "GC" grubu killi çakıl, "GP" grubu uniform çakıl, "GM" grubu siltli çakıl, "CP" grubu orta plastisiteli kil ve "CL" grubu düşük plastisiteli killer grubunda yer aldıkları görülmektedir. Deney sonuçlarında da anlaşılabileceği gibi ayrılmış kayaç zonundan alınan zeminlerin değişken fiziksel ve indeks özellikler sunduğu görülmektedir.

İnceleme alanında alınan kayaç numuneler üzerinde yapılan nokta yükleme dayanım değerlerine göre Alüvyon Yelpazesi içerisindeki kaya bloklarının nokta yükleme dayanım indisi değerlerinin 3.25 - 5.62 Mpa arasında oldukları belirlenmiştir.

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. Alüvyon Yelpazesi için:

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

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

b. Nilüfer Formasyonuna ait şistler için:

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

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

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 2 kategoriye ayrılmıştır:

Önlemleri Alan -5 (ÖA-5): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, Oturma vb.) Önlemleri Alan

Önlemleri Alan -2 (ÖA-2): Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından Önlemleri Alan

1.Önlemleri Alan - 5 (ÖA-5): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, Oturma vb.) Önlemleri Alan

Bu alanlar topografik eğim % 0 – 10 arasında olduğu alanlardır. Bu alanlarda ağırlıklı olarak Alüvyon Yelpazesi çökelleri yayılım sunmaktadır. Mevcut durum itibarıyla bu alanlarda heyelan ve kaya düşmesi gibi kütle hareketleri beklenmemektedir.

Bu alanlarda:

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

-Yüzey ve sızıntı sularının ortamdaki 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.

-İnceleme alanındaki birimler için sıvılaşma riski bulunmamaktadır. Ancak Alüvyon yelpazesi birimlerinin yatay ve düşey yönde meydana getirdiği değişimler ve mevsimsel yağış rejimi değişiklikleri de göz önünde bulundurulduğunda, parsel bazı zemin etütlerinde sıvılaşma riski yönünden detaylı analiz yapılmalıdır. Bu alanlarda sıvılaşma riski tespit edilmesi durumunda, gerekli önlem projeleri uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

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

2. Önlemleri Alan – 2 (ÖA-2): Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından Önlemleri Alan

Bu alanlar % 10-30 ve %30-65 arasındaki topografik eğim ve Alüvyon Yelpazesi kalınlığına bağlı olarak yüzeysel heyelanların gelişebileceği alanlardır.

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 çalışmalarda, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şev 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 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 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 “Önlemleri Alan – 2: Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından Önlemleri 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 tarihe 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe girmiş olan Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre inceleme alanı I. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır.

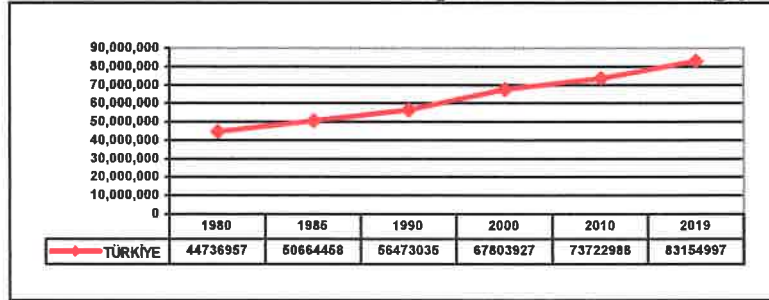
İnceleme alanının taşıdığı Jeolojik ve Morfolojik özellikleri ile bölgenin I. Derece Deprem Kuşağı'nda bulunması da göz önüne alındığında “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” (Resmi Gazete 14/07/2007 tarih ve 26582 sayı), “Deprem Bölgelerinde Yapılacak olan binalar Hakkında Yönetmelik” (Resmi Gazete 06/03/2007 tarih ve 26454 sayı) şartlarına uyulmalıdır.

14. Bu Rapor; Bursa İli, Kestel İlçesi, Kozluören Mahallesi, 1/5000 ölçekli H22C12B ve H22C13A nolu ve 1/1000 ölçekli H22C12B3C, H22C13A4A, H22C13A4C ve H22C13A4D nolu halihazır paftalarda kalan 33.25 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.

6. DEMOGRAFİK YAPI

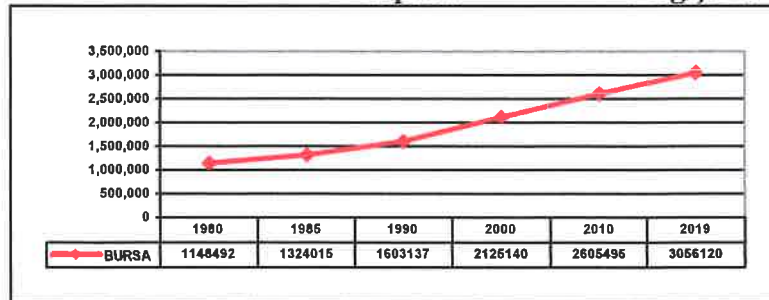
1980 yılı itibariyle yapılan Genel Nüfus Sayımları ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları tablo ve grafikler halinde aşağıda verilmiştir.

Grafik 5: Yıllara Göre Ülke Toplam Nüfusunun Değişimi



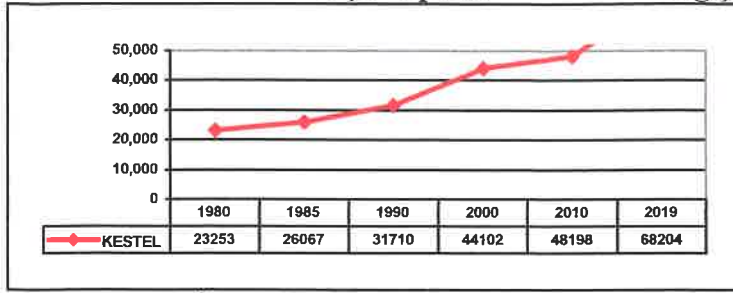
Ülke genelinde nüfus artışlarına bakıldığında; 2000 yılından önce ki doğal nüfus artışı normal değerlerini izlemiş ancak 2000 yılından sonra doğal nüfus artışı yarıya düşmüş olduğu görülmektedir.

Grafik 6: Yıllara Göre İl Toplam Nüfusunun Değişimi



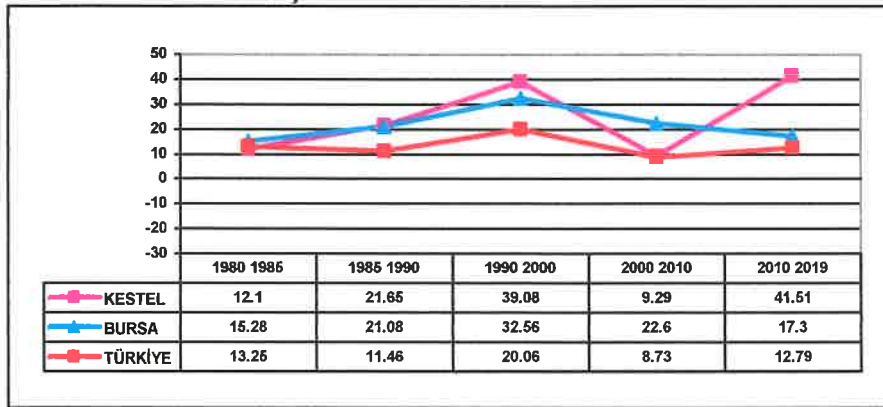
Bursa İl genelinde nüfus artışlarına bakıldığında; 1980–1985 yılları arasında ki doğal nüfus artışı, 1985–1990 yılları arasında da devam etmekle beraber Bursa ilinin aldığı göç ile birlikte nüfusu artmıştır. 1990 yılından sonra ise Bursa da doğal nüfus artışı azalmaya başladığı görülmektedir.

Grafik 7: Yıllara Göre İlçe Toplam Nüfusunun Değişimi



Kestel İlçe genelinde nüfus artışlarına bakıldığında; 1980–2000 yılları arasında doğal nüfus artışı ve aldığı göç ile birlikte nüfus artışının en yoğun olduğu dönem olduğu görülmektedir. 2000 yılından sonra ise nüfus artışı azalmaya başlamıştır.

Grafik 8: Nüfus Artış Hızı %



Kozluören Mahallesi TUIK 2020 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre 380 kişidir.

7. SOSYAL YAPI

Kozluören Mahallesinden Kestel ilçe merkezine taşınmalı eğitim yapıldığından eğitim tesisi bulunmamaktadır. Ayrıca yerleşme alanında sağlık hizmetleri için 1 adet sağlık evi ve 1 adet cami bulunmaktadır.

8. EKONOMİK YAPI

Bursa, Türkiye'nin genel ekonomik yapısı içerisinde özellikle tarım ve sanayi sektörlerinde önemli bir yere sahiptir. Bursa'nın tarımsal faaliyetleri kırsal alanlarda yoğun bir şekilde görülmekte ve 725 kırsal yerleşim alanındaki nüfusun % 90'ı geçimini tarımsal faaliyetlerden sağlamaktadır.

Bursa İli kırsal alanda oturan hane halklarının % 11'i tarımsal faaliyetlerde bulunmazken, bu oran İstanbul'da % 75, Türkiye ortalaması ise % 14'dür. Bu bilgiler göstermektedir ki; Bursa ili kırsal alanında yoğun bir tarımsal faaliyet yaşanmakta ve İstanbul'da olduğu gibi kırsal tanımına giren alanlarda kentsel faaliyetler egemen olmamıştır.

Tarımsal faaliyetlerine devam eden Alaçam Mahallesinde tarım en önemli geçim kaynağı olup kırsal özelliğini devam ettirmektedir. Verimli topraklara sahip Alaçam'da meyvecilik en önemli tarımsal faaliyeti oluşturmaktadır. En çok yetiştirilen ürünler arasında ahududu yer almaktadır. Yetiştirilen ürünler iç pazarda kullanılmakta ve fabrikalarda reçel üretimi için pazarlanmaktadır. Mahallede hayvancılık yok denecek kadar azdır.

Mahallede tarımsal üretim olduğundan pazar kurulmamaktadır. Pazar ihtiyacı gerektiğinde Kestel pazarından karşılanmaktadır. Yerleşmede 1 adet kahvehane ve 1 adet bakkal bulunmaktadır.

Kozluören Mahallesinin bağlı olduğu Kestel İlçesi'ne ait sosyo-ekonomik gelişmişlik değerler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 6: Kestel İlçesi Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sırası (2004)

Sosyo-Ekonomik Göstergeler	872 İlçe İçindeki Sırası
Nüfus	44102
Şehirleşme Oranı (%)	62,35
Nüfus Artış Hızı (%)	32,98
Nüfus Yoğunluğu	103
Nüfus Bağımlılık Oranı (%)	45,86
Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü	4,16
Tarım Sektöründe Çalışanlar Oranı (%)	46,12
Sanayi Sektöründe Çalışanlar Oranı (%)	27,71
Hizmetler Sektöründe Çalışanlar Oranı (%)	26,17
İşsizlik Oranı (%)	8,55
Okur Yazar Oranı (%)	91,69
Bebek Ölüm Oranı (%)	24,84
Fert Başına Genel Bütçe Geliri (Bin TL)	7624
Vergi Gelirlerinin Ülke İçindeki Payı (%)	0,00092
Tarımsal Üretimin Ülke İçindeki Payı (%)	0,15420
Gelişmişlik Sırası	91

9. TEKNİK ALTYAPI

9.1. Ulaşım

9.1.1. Karayolu Ulaşımı

Kozluören Mahallesi, diğer yerleşmelerle ulaşım bağlantısını karayolu ile sağlamakta olup, şehirlerarası yollara bağlantısı ise Eski Bursa-İnegöl karayolu üzerinden sağlanmaktadır. Kozluören Mahallesi; eski Bursa-İnegöl karayoluna 2,5 km içeride olup, Kestel ilçe merkezine 14 km, Bursa şehir merkezine 26 km ve İnegöl ilçe merkezine ise 14 km uzaklıktadır. Ulaşım Kozluören-Kestel arası özel araç sahipliğine göre ve minibüs ile yapılmaktadır.

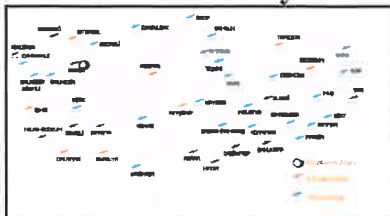
Harita 9: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Ulaşım Ağı



9.1.2. Havayolu Ulaşımı

Planlama alanına en yakın havalimanları İstanbul, İzmir ve Ankara'da, en yakın havaalanları Balıkesir ve Bursa'da bulunmaktadır. Bunlar; İstanbul Atatürk Havalimanı, İzmir Adnan Menderes Havalimanı, Ankara Esenboğa Havalimanı, Balıkesir Körfez Havaalanı, Bursa Yenişehir Havaalanı'dır.

Harita 10: Hava Meydanlarını Gösterir Harita



9.1.3. Demiryolu Ulaşımı

Planlama alanına en yakın demiryolu istasyonu Bilecik Bozüyük İlçesi'nde bulunmakta ve 94 km uzaklıktadır. Planlanan yüksek hızlı tren hatlarına bakıldığında 2023 yılına kadar bitirilmesi düşünülen hatlardan olan Bursa hattının geçeceği güzergâhın Kestel kent merkezinin yakınından geçecek olması dikkate değerdir.

Harita 11: Devlet Demiryolları Haritası



9.1.4. Denizyolu Ulaşımı

Planlama alanının bulunduğu Kestel İlçesinin denize kıyısı bulunmamaktadır. İlçeye en yakın denizyolu ulaşımı Gemlik Limanından ve Mudanya İskelesinden sağlanmaktadır. Gemlik Limanı yaklaşık 55 km, Mudanya İskelesi ise yaklaşık 54 km uzaklıktadır.

9.2. Enerji Durumu

Planlama alanından alanın kuzeydoğusundan merkezine gelen bir adet enerji nakil hattı bulunmaktadır.

10. MÜLKİYET DURUMU VE ARAZİ FİYATLARI

Kestel İlçesi Kozluören Mahallesi mahalle merkezinde m² birim fiyatı 6 TL, mahalle merkezi dışında alanlar ise m² birim fiyatı 8 TL'dir.

(https://www.gib.gov.tr/sites/default/files/fileadmin/user_upload/ArsaArazi/BURSA.pdf)

11. MEKÂNSAL ORGANİZASYONU

11.1. Tarihsel Çevresi

Kozluören Mahallesi; Osmanlı-Rus Savaşından sonra kurulmuş bir yerleşim yeri olması sebebiyle bünyesinde tarihi dokular taşımamaktadır.

11.2. Kent Estetiği Ve Kent İmajı

Kozluören Mahallesi yerleşim alanı Uludağ'ın yamaçlarında yer alması ve tüm çevresi meyve ağaçları ve ağaçlık alanlarla çevrili olmasından dolayı yerleşme, yeşil bir görünüme sahiptir. Kozluören Mahallesi'nin Uludağ'ın zirvesine yakın olması sebebiyle Uludağ mahallenin imajında etkin bir rol oynamaktadır. Kozluören Camisinin bulunduğu bölge yerleşme merkezi ve meydanı konumundadır.

Yerleşmede eski yapılar genelde kerpiçten, yeni yapılar da betonarme ve tuğladan yapılmıştır. Yapılarda belirgin bir mimari özellik gözlenmemektedir.

11.3. Yerleşim Analizleri

11.3.1. Yerleşimin Formu

Kozluören Mahallesi'nin yerleşim alanı; Uludağ'ın yamaçlarında kurulmuş olup, zirveye yakın olması sebebiyle oldukça eğimli araziye sahiptir ve yapılar yerleşim alanında bulunan birbirine bağlanan dört yol aksı boyunca lineer bir şekilde konumlanmışlardır.

Yerleşim alanını belirleyen bu unsur ile genel görüntüsüne bakıldığında yerleşim formu, yağ lekeli formundadır. Mahallenin, tarımsal faaliyetlerini devam ettirmesi sebebiyle, yerleşim alanının yakın çevresi tarım alanları ile sınırlıdır ve yerleşimin dış formunu oluşturmaktadır.

11.3.2. Yapı Kullanımları ve Konumları

Kozluören Mahallesi yerleşim alanında tespit edilen yapı sayısı 427 adettir. Mahallenin yapı kullanım yoğunluğunda müştemilatlar birinci sırada yer alırken konut kullanımı ikinci sırada öne çıkmaktadır. Yerleşim alanında genel olarak konut alanları çok geniş parsellere sahip değildir ve konutlar bitişik nizamda bulunmaktadır.

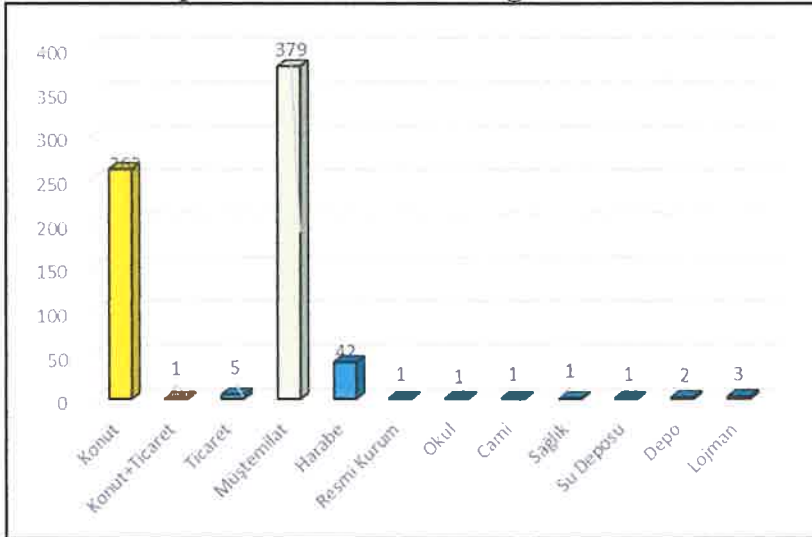
Mahallede oturulamaz durumda olan 14 yapı vardır. Bunlardan 5'i harabe halde iken, 9 yapı ise inşaat halinde bulunmaktadır.

Alaşam Mahallesinde toplamda yapı kullanımını olarak boş olan bina sayısı, kullanılmayan yapılarla birlikte 19 olarak tespit edilmiştir.

Tablo 7: Yapı Kullanım Türleri

Kullanım	Adet	%
Konut	262	37,48
Konut+Ticaret	1	0,14
Ticaret	5	0,72
Müştemilat	379	54,22
Okul	1	0,14
Sağlık	1	0,14
Dini Tesis	1	0,14
Resmi Kurum	1	0,14
Depo	2	0,29
Su Deposu	1	0,14
Harabe	42	6,01
Lojman	3	0,43
Toplam	699	100,00

Grafik 9: Yapı Kullanım Türü Grafiği



Ticaret kullanımı ise mahalle içerisinde 5 ayrı yapıda bulunmaktadır. Bunlarda 1'i konut altı olarak faaliyet gösterirken, diğerleri ticaret binası kullanımı ile faaliyet göstermektedirler.

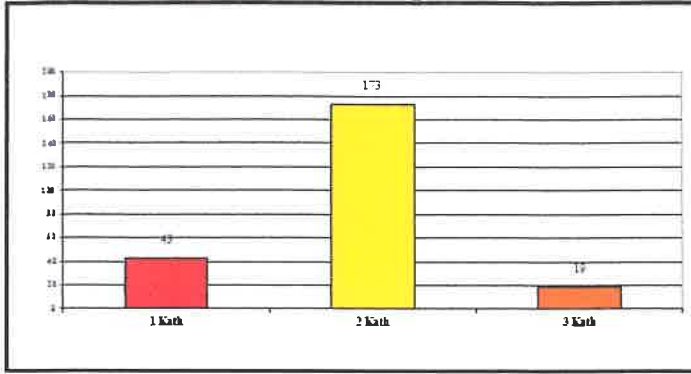
11.3.3. Yapı Kat Adetleri

Kozluören Mahallesine ait yapı kullanımında en fazla yoğunluğa sahip olan yapı kullanımlarının kat adetleri incelendiğinde iki katlı yapıların çoğunlukta olduğu tespit edilmiştir. 1 katlı yapılar ise bu sıralamada 2. sırada yer almıştır. 3 katlı yapıların sayısı ise düşük oranda yer almaktadır. Yapı kat adetleri için yapılan analize dini tesis katılmamıştır.

Tablo 8: Kat Adetleri

Kat Adetleri	Adet	%
1 Kath	43	18,30
2 Kath	173	73,60
3 Kath	19	8,10
Toplam	235	100,00

Grafik 10: Kat Adetleri Grafiği



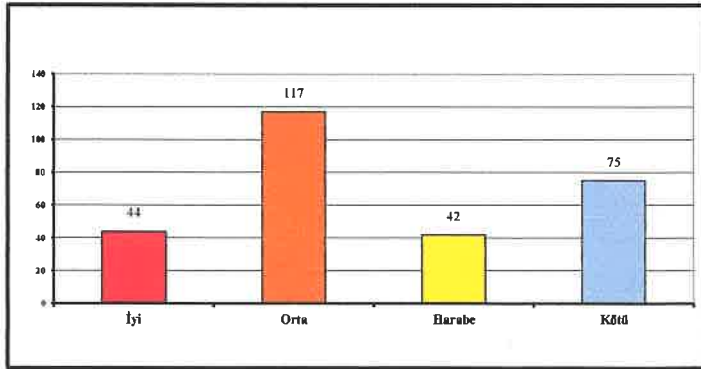
11.3.4. Yapı Kalitesi

Kozluören Mahallesi'nde yapıların durumları incelendiğinde; orta durumdaki yapıların yüksek oranda olduğu görülürken 2. Sırada kötü durumda bulunan yapılar gelmektedir. Harabe durumda bulunan yapıların oranının ile iyi durumda bulunan yapıların oranı hemen hemen aynıdır. Ayrıca yerleşim alanında ki yapıların yıprandığı tespitler sırasında görülmüştür.

Tablo 9: Yapı Kalitesi

Yapı Durumları	Adet	%
İyi	44	15,80
Orta	117	42,00
Kötü	75	26,90
Harabe	42	15,10
Toplam	278	100,00

Grafik 11: Yapı Kalitesi Grafiği



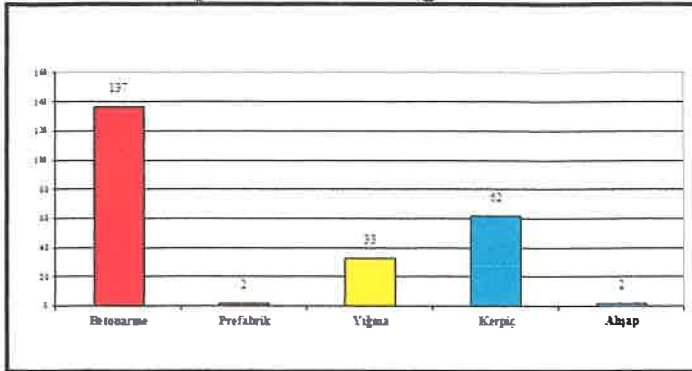
11.3.5. Yapı Cinsleri

Kozluören Mahallesi'nde bulunan yapıların genelini betonarme yapılar oluşturmaktadır. Kerpiç yapılar ise yığma yapılardan sonra çoğunluktadır. Bunların yanı sıra mahallede yığma cinsi yapılar bulunmaktadır.

Tablo 10: Yapı Cinsleri

Yapı Cinsleri	Adet	%
Betonarme	137	58,10
Prefabrik	2	0,80
Yığma	33	14,00
Kerpiç	62	26,30
Ahşap	2	0,80
Toplam	236	100,00

Grafik 12: Yapı Cinsleri Grafiği



12. Kurum Görüşleri

12.1. Bursa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü

Bursa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 69397757-952.01.04.04-E.137160 Sayılı Görüşü;

"Alaçam, Kozluören ve Narlıdere Mahallelerinde Müdürlük arşivinde yapılan inceleme sonucunda Afete Maruz Bölge Kararının bulunmadığı tespit edildiği,

Alaçam, Kozluören ve Narlıdere Mahallelerinde eğimi yüksek olan kısımlarında yapılacak olan imar uygulamaları sırasında ve sonrasında oluşabilecek stabilite sorunlarına (heyelan ve kaya düşmesi vb) karşı gerekli tedbirlerin alınması sağlanması,

Ayrıca Mahallelerin 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,"

Şeklindedir.

12.2. Bursa Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

Bursa Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 28.09.2020 Tarih ve 97140558-304.02-E.717522 Sayılı Görüşü;

"Alaçam, Kozluören ve Narlıdere Mahallelerine ait imar planlarının revize edilmesi ile ilgili 2863 Sayılı Kanun kapsamında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün uygundur görüşünün alınması koşuluyla, 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca sakınca bulunmadığı,"

Şeklindedir.

12.3. BOTAŞ Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Doğal Gaz İşletme ve Piyasa İşlemleri Bölge Müdürlüğü

BOTAŞ Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Doğal Gaz İşletme ve Piyasa İşlemleri Bölge Müdürlüğü'nün 26106802-405.02.99-E.2284546 Sayılı Görüşü;

"Çalışma alanlarını gösterir harita ve koordinatlar incelenmiş olup sınırları belirtilen alanlarda Kuruluş tasarrufunda mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesis bulunmadığı,"

Şeklindedir.

12.4. Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 13.10.2020 Tarih ve 27264143-622.02-E.52874 Sayılı Görüşü;

"Kestel İlçesi, Alaçam, Kozluören ve Narlıdere mahallelerine ait imar planları revize projesinin yer aldığı alanda 3621 sayılı Kıyı Kanunu Uygulamasına Dair Yönetmeliğin 4. maddesinde

tanımı yapılan ve kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gereken deniz, tabii veya suni göl ya da akarsu bulunmadığı,

İmar ve Planlama Şube Müdürlüğü, Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğü ile Çed ve Çevre İzinleri Şube Müdürlüğünce yapılan iç yazışma neticesinde;

Kestel İlçesi, Alaçam, Kozluören ve Narlıdere mahallelerinde bulunan imar planları revize projesinin yer aldığı alan, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında Sit Alanları Yönetim Sistemine (SAYS) bakılarak incelendiği, söz konusu alanlarda mevcut onaylı Doğal Sit kaydının bulunmadığı tespit edildiği,

Kestel İlçesi, Alaçam, Kozluören ve Narlıdere mahallelerine ait imar planları revize projesi; 25/11/2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren, Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği Kapsamında Şube Müdürlüğünce yapılacak herhangi bir işlem bulunmadığı,

Ayrıca 2872 sayılı Çevre Kanunu ve 5491 sayılı Çevre Kanunda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile bu Kanunlara bağlı olarak çıkarılan/çıkarılacak Yönetmeliklerde belirlenen esaslara uyulması, arazinin mevcut durumunun muhafaza edilmesi, meri mevzuat çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşlarca öngörülen gerekli izin ve ruhsatların alınması, ekolojik dengenin bozulmaması, çevrenin korunması ve geliştirilmesine yönelik tedbirlere uyulması, söz konusu taşınmaz üzerinde her hangi bir faaliyetin yapılması planlandığında proje sahibi tarafından yeniden Valilik (İl Müdürlüğü) görüşünün alınması, meri mevzuat kapsamında gerekli izinlerin alınması ve ayrıca Çevre Düzeni Planlarına ve plan hükümlerine uyulması,”

Şeklinde dir.

12.5. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü

Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 25.11.2020 Tarih ve E-48376342-754-747248 Sayılı Görüşü;

“Alaçam Mahallesi, plan sınırlarının bir kısmı planlama aşamasındaki Gölbaşı Barajı Gözede Regülatörü Derivasyonu Orta Mesafeli Koruma Alanlarında, kalan kısmı ise Gölbaşı Barajı Uzun Mesafeli Koruma Alanında (ilk 3 Km dışı) kaldığı,

Ancak içmesuyu amaçlı planlama çalışmaları devam eden Gölbaşı Barajının ileride yatırım programına alınması veya Kurumumuzun su kullanıcısı ile protokol imzalaması sonrası yürürlüğe girecek olan "İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik" çerçevesinde içmesuyu koruma alanlarının söz konusu havzada ileride meydana gelecek statü değişikliği ve koruma alanları durumunun da göz önünde bulundurulması büyük önem arz ettiği,

Ayrıca ekli haritada işaretli alan sınırlarının doğusundan ve batısından iki adet İsimsiz dere geçtiği,

Söz konusu derelerin kısmi olarak üzerlerinin kapatılarak büze alınması şeklinde müdahaleler yapıldığı tespit edilmiş olup planda derelere yer ayrılarak dere aksından itibaren her iki sahilde 7,50 m olmak üzere 15,00 m genişliğinde bir alanın yapılaşma dışı tutularak bahse konu müdahalelerin kaldırılması gerektiği,

Kozluören Mahallesi; Plan sınırlarından Kocadere (Karaçam dere) ve Kozluören Köyiçi Dere geçtiği, yatağı yetersiz olduğu belirtilen Kozluören Köyiçi dereye taşkın kontrolüne yönelik yapılan herhangi bir çalışma tespit edilememiş olduğu, Kozluören Mahallesi için 28.01.2016 Tarih ve 48376342-754-61290 Sayılı yazıdaki Kurum görüşümüzde herhangi bir değişiklik bulunmadığı,

Narlıdere Mahallesi; Plan sınırlarının doğu kesiminden Narlıdere geçmekte olup 4373 sayılı “Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Koruma Kanunu” kapsamında olan bahse konu dere ile ilgili 28.01.2016 Tarih ve 48376342-754-61290 Sayılı Kurum görüşlerinde herhangi bir değişiklik bulunmadığı,

Ayrıca plan sınırlarının güney kesimleri ekli haritada işaretli Narlıdere-Dudaklı YAS Sulama Alanında kaldığı,

İlgili alanda kaynak, çeşme, kuyu ve yeraltı suyuna yapılacak tüm çalışmalarda azami hassasiyet gösterilerek yeraltı suyunun miktar ve kalite yönünden olumsuz etkilerden korunması amaçlı olarak tespit edilmiş veyahut sonradan tespit edilecek kaynaklar (yeraltı suyu çıkışları) merkez olmak üzere 50 metrelik dairesel alanda hiçbir faaliyet yapılmaması ve yeraltı suyu seviyesinin altında herhangi bir kazı yapılmaması, gerek imar çalışmaları sırasında gerekse yapı inşası aşamasında gerek personel gerek işletme kaynaklı her türlü sıvı atıkların tabii 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, 'Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği', 'İçme Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik' ile 'Yeraltısularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik' hükümlerine tam riayet edilmesi, yeraltı suyuna olumsuz etkisinin saptanması durumunda zararın ilgiliden temin edilmesi ve engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise yapılaşma iptal edilmesi koşullarına uyulması gerektiği,"

Şeklindedir.

12.6. Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü (Bursa) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü

Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü (Bursa) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün E-57688532-045.01(045.01)-338285 Sayılı Görüşü;

"Söz konusu mahalleler sınırları dahilinden geçen Teşekküllerine ait, mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmadığı,"

Şeklindedir.

13. SENTEZ ÇALIŞMASI

Kozluören Mahallesinde yapılan analizler, kurumlardan alınan görüşler ve elde edilen tüm verilerin sonucunu değerlendirmek ve Kozluören Mahallesinin eşikleri ortaya çıkarmak amaçlı sentez çalışması yapılmıştır.

Kozluören Mahallesinde 2015 yılında tespitli yerleşik alan ve çevresinde yapılan arazi çalışmaları üzerine yerleşimin eşiklerini oluşturan Kestel Belediye Meclisi'nin 23.05.2015 tarih ve 88 sayılı uygun görüşü ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.05.2015 tarih ve 980 sayılı kararı ile onaylanan Köy Yerleşik Alan Sınırı eklenmiştir. Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 04.12.2014 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu verilerinden olan ÖA-5 ve ÖA-2 sentez paftasına eklenmiştir. Aynı zamanda yerleşmede yapılan eğitim analizinde sentez paftasına işlenmiştir.

14. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

14.1. Bursa 2020 Yılı 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda yerleşimin bulunduğu alan Kırsal Yerleşim Alanı, çevresi ise Diğer Tarım Alanı ve Orman Alanı olarak planlanmıştır.

Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin 6.2.2. Kırsal Yerleşme Alanları Maddesi;

"6.2.2. KIRSAL YERLEŞME ALANLARI

6.2.2.1. İlgili idarece, mevzuata göre onaylanmış/onaylanacak köy yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınırlar plan değişikliğine gerek kalmaksızın geçerlidir.

6.2.2.2. Kırsal Yerleşme Alanları Bursa 2020 Yılı 1/100000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında şematik gösterilmiş olup, Onaylı Köy Yerleşik Alanları/Gelişme Alanları ve Köy Yerleşik Alanı bulunmayan alanlarda, tapu kaydında "köy içi" yazan parselleri kapsamaktadır.

6.2.2.3. Onaylı Köy Yerleşik Alanı bulunmayan alanlarda ve sınır değişikliği gerektiren alanlarda, Kırsal Yerleşme Alan sınırları kurum görüşleri doğrultusunda İlçe Belediye Meclisi tarafından belirlenir, Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanır.

6.2.2.4. Bu alanlarda, koruma ve gelişim ilkelerine uygun imar planlarının hazırlanması esastır. Planı bulunmayan köy ve mezralar ile belediye sınırları içine katılarak mahalle

statüsü kazanmış kırsal yerleşmelerin yerleşme alanlarında imar planları yapılıncaya kadar aşağıdaki koşullar uygulanır.

6.2.2.5. Kırsal yerleşme alanlarında konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile köy nüfusuna hizmet edecek eğitim, sağlık vb. Kamusal tesislerle ticari ve sosyal yapılar (köy konağı, ibadethane, okul, spor alanı, harman yeri, mezarlık, pazaryeri, Sağlık ocağı, sağlık evi, postane, su deposu, karakol, köy bakkalı, köy kahvesi ve lokantası, alt yapı tesisleri vb.) yer alabilir.

6.2.2.6. Konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılara ilişkin uygulamalar, bu plan ile verilmiş yapılaşma koşullarını aşmamak kaydıyla, 3194 sayılı İmar Kanunu.

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5 inci bölümünde belirtilen esaslara göre yapılır.

6.2.2.7. Konut, bakkal, manav, berber, fırın, kahve, lokanta, tanıtım ve teşhir büfeleri ve mahalle halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatiflerin işletme binaları bu hüküm doğrultusunda yapılacaktır.

Emsal: 1,00

Taban alanı katsayısı ve çekme mesafeleri İlçe Belediyesince belirlenir.

Yençok: 6,50 (2 kat)

Emsale dahil toplam alan maksimum: 250 m²

İfrazda minimum parsel büyüklüğü: 300 m²

Parsel cephesi min: 10m.dir.

Müştemilatlar (ticari amacı bulunmayan odunluk, kömürlük, kapalı garaj, samanlık, ahır, ağıl, depo (kiler), silo, yem deposu, slaj çukuru vs.) emsale dâhil değildir. Ancak müştemilatların toplam inşaat alanı maksimum inşaat alanının % 50 sini geçemez.

(silo, samanlık, yem deposu vb. yapılar için Yençok ihtiyaç doğrultusunda belirlenir.)

6.2.2.8. Mahalle nüfusuna kayıtlı ve mahallede sürekli oturanlarca yapılacak, tarımsal üretimi korumak amacıyla üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmayan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem deposu, ürün toplama merkezi, hububat depoları, gübre ve slaj çukuru, arihaneler, balık üretim tesisleri ve un değirmenleri gibi yapılar bu hükümler doğrultusunda yapılacaktır.

Emsal: 0,50 Yençok: 6,50

Maksimum İnşaat Alanı: 1000 m²

İfrazda minimum parsel büyüklüğü: 500 m²

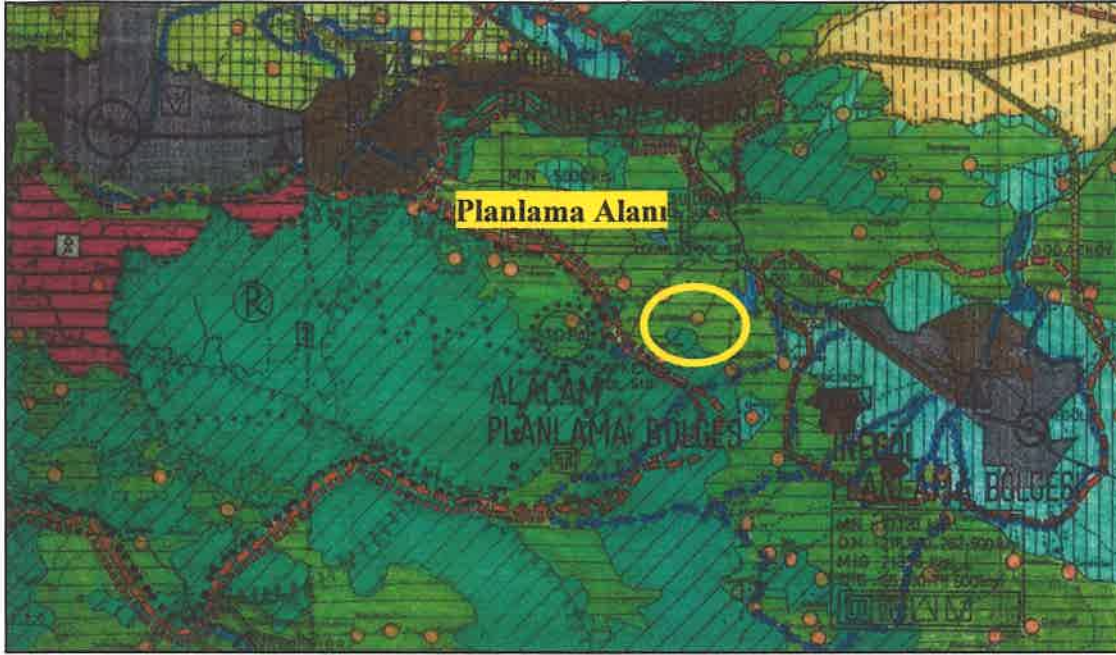
6.2.2.9. Bu kullanımlar dışındaki her türlü faaliyet için (turizm, günübirlik veya bölgesel ticaret kullanımları v.b.) imar planı yapılması zorunludur.

Emsal: 0,50 Yençok: 6,50 m. (2 kat) geçemez

6.2.2.10. İmar planı olmayan köy yerleşik alanı sınırları içerisinde köyün ihtiyacına yönelik olarak ilk ve orta öğretim tesisi, ibadet yeri, sağlık tesisi, güvenlik tesisi, mahalle konağı ve sosyal tesis gibi yapılar için imar planı şartı aranmaz. Bu yapı ve tesislere uygulama projeleri ve yer seçimine göre belirlenen kurum görüşüne göre ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu adına yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilir."

Şeklindedir.

Harita 12: Bursa 2020 Yılı 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu



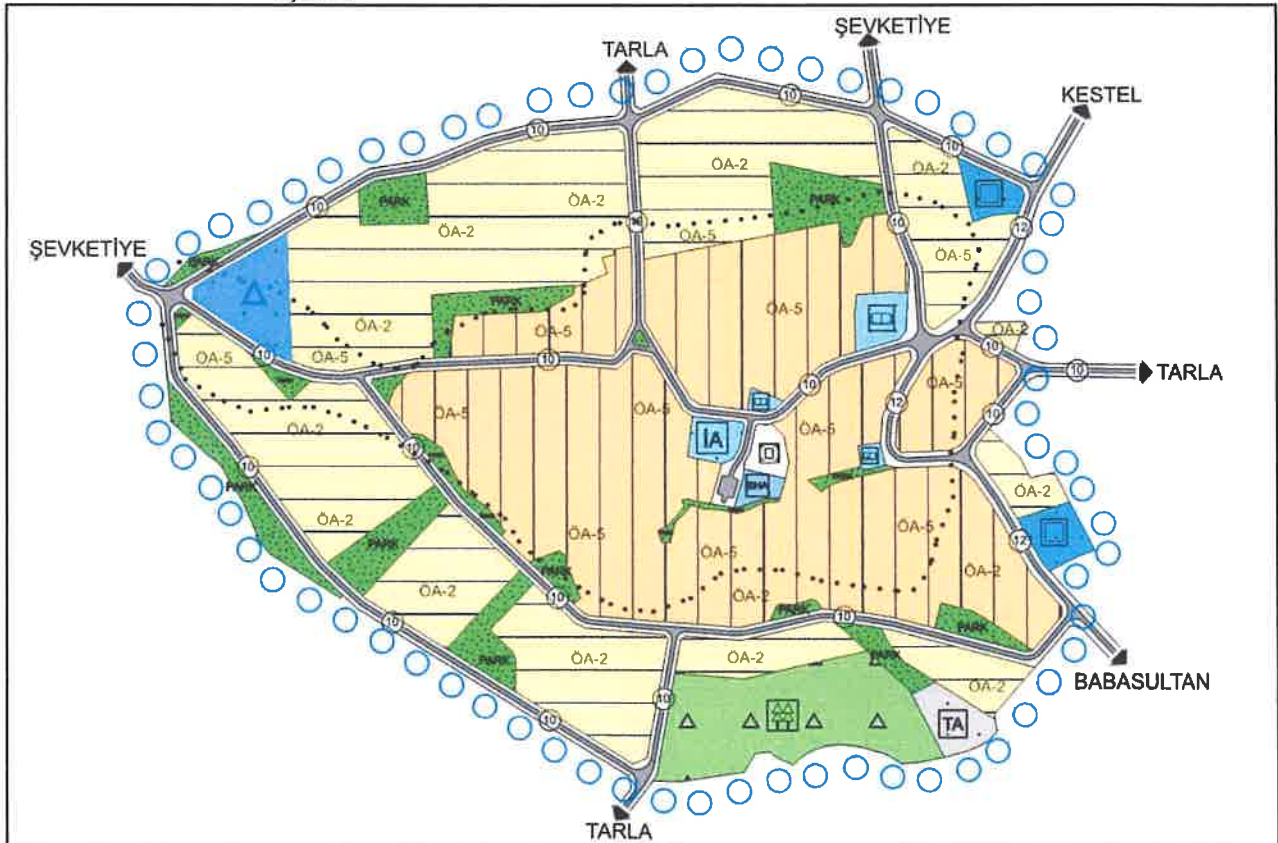
14.2. 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanını kapsayan 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

14.3. 1/5 000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Kozluören Mahallesi'ne ait Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.10.2016 Tarih ve 2124 Sayılı Kararı ile onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır.

Harita 13: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu



Mer'i planın arazi kullanım değerleri tablosu;

Tablo 12: Mer'i Planın Arazi Kullanım Değerleri

ALAN KULLANIMI	ALAN (M ²)	ALAN (HA)	ORAN (%)
MEVCUT KONUT ALANLARI	76.440,38	26,00	44,96
GELİŞME KONUT ALANLARI	93.347,72	31,75	54,91
BELEDİYE HİZMET ALANI	579,01	0,20	0,34
İLKOKUL ALANI	4.021,24	1,37	2,37
SAĞLIK TESİSİ ALANI	2.784,38	0,95	1,64
KÜLTÜREL TESİS ALANI	2.317,62	0,79	1,36
CAMI	1.090,30	0,37	0,64
PARK	17.087,70	5,81	10,05
MEYDAN	805,35	0,27	0,47
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	12.919,96	4,39	7,60
TEKNİK ALTYAPI ALANI	1.133,26	0,39	0,67
YOL ALANI	81.509,96	27,72	47,95
PLANLAMA ALANI	294.036,88	100,00	172,96

Mer'i planın plan hükümleri;

A. GENEL HÜKÜMLER

1. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda; 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmeliklerde geçen tanımlar ve hükümler geçerlidir.
2. Yerleşme 1. Derece Deprem kuşağındadır. Bu nedenle yapılacak yapılarda Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğin ilgili hükümlerine titizlikle uyulacaktır.
3. Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 04.12.2014 tarihinde onanan Kozluören Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde yer alan esaslara uyulacaktır.
4. Yollar, yeşil alanlar (çocuk bahçesi, park, vb.) otopark alanları gibi kamunun kullanımına açık alanlar kamu eline geçmeden parsel veya ada bazında inşaat ruhsatı verilemez.
5. Planda belirtilen kademe hattı şematik olup, bu hatlar esas alınmak kaydıyla, mülkiyet düzeni göz önünde bulundurularak parselasyon düzenini tanzime Belediyesi yetkilidir.
6. Cami alanında, dini kullanımlar dışında başka kullanımlar (konut, ticaret, vb.) yer alamaz.
7. Meydan Alanı, mahalle halkının kendi ürünlerini sergileyip satış yapabilmesi amacıyla kullanılabilir.
8. Konaklama ihtiyacının giderilmesinde pansiyonculuğun teşviki amacıyla; konut alanı içinde kalan tüm parseller plan değişikliği gerekmeden ev pansiyonu olarak kullanılabilir.
9. Yapının ihtiyacını karşılamak üzere odunluk, kömürlük, garaj, depo, vb amaçlarla kullanılmak üzere müstemilat yapılabilir.
 - Müstemilatlar verilen KAKS değeri dışındadır.
 - Müstemilatların dar kenarı en fazla 4 metre olacaktır.
 - Yükseklik tabi zemin kotundan itibaren en fazla 3 metre olacaktır.
 - Müstemilatlar ait oldukları asıl yapıya bitişik yapılabilir. Ancak komşu parselin asıl yapısına bitişemez.
10. Konut ve/veya Ticaret kullanıma ayrılmış parsellerde çatı yapılması zorunludur. Çatı meyilleri, en fazla imar yüksekliği kullanıldığında %45'ten fazla olamaz. Tek eğimli çatı yapılamaz.
11. Konutların zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında, gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticari birimler yer alabilir.
12. Kadastro ile imar planı hattı arasındaki uyumsuzlıklardan kaynaklanan 2 metreye kadar olan uyumsuzlukları, yolun genişliği ve güzergahı değişmemek kaydıyla düzeltmeye ya da

yapılaşmanın biçime göre esas doğrultuyu değiştirmemek koşulu ile taşıt ve yaya yollarını planda yazılı değerden 2 metreye kadar genişletmeye Belediyesi yetkilidir.

B. YAPILANMA HÜKÜMLERİ

1. MEVCUT KONUT ALANLARI

1.1. Planda A-2 olarak belirlenmiş alanlardır.

1.2. Ön bahçe mesafesinin tayininde Belediyesi yetkilidir. Arka bahçe mesafesi en az $h/2$ 'dir. Ancak parsel boyutları nedeni ile bina derinliğinin 10 metreden az kalması halinde arka bahçe mesafesi 2 metreye kadar inebilir.

1.3. Binalar komşu parselde bitişik ya da ayrıık yapılabilir. Ayrıık yapılması halinde, yan bahçe mesafesi en az 3 metredir.

1.4. Bina cephesi en az 5 metre, bina derinliği en az 7 metre olacaktır.

1.5. KAKS, parsel büyüklüğüne bağlı olarak aşağıdaki tabloya göre hesaplanacaktır.

Parsel Büyüklüğü (m ²)	KAKS	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)
0 – 150	1,20	150
151 – 250	1,00	200
251 – 500	0,80	250
501 ve Üzeri	0,50	Parsel Alanına Bağlı

1.6. 250 m²'den büyük parsellerde inşaat alanının en fazla % 40'ı tabanda kullanılacaktır.

1.7. En çok yapı yüksekliği Yençok=6.50 metre 2 kattır.

1.8. KAKS değeri ve en fazla inşaat alanı dışında, konutların zemin katlarında müstemilat yapılabilir. Zemin katın müstemilat yapılması durumunda; bina yüksekliği Yençok=8.50 metreyi geçemez, bağımsız bölüm ve eklentileri yer alamaz. Zemin katta yapılacak müstemilat planda belirtilen kat adedine dahil değildir. Yapı izdüşümü dışına taşamaz.

1.9. Minimum ifraz koşulu 300 m²'dir.

2. GELİŞME KONUT ALANLARI

2.1. TAKS: 0,25 KAKS: 0,50 Kat adedi 2, Yençok=6.50 metreyi geçemez.

2.2. Ön Bahçe;

Ön bahçe mesafesi minimum 5 metredir.

2.3. Yan Bahçe;

Yan bahçe mesafesi minimum 3 metredir.

2.4. Arka bahçe mesafesi en az $h/2$ 'dir.

2.5. Parsel cephesi minimum 13 metre, parsel büyüklüğü ise minimum 300 m²'dir.

3. 214 Ada, 3 Parselde “TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI (Soğuk Hava Deposu)” olarak planlı alanda, tabanda %50'ye kadar yapı yapılabilir.

15. REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

15.1. Revizyon Uygulama İmar Planı Gerekçesi

- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin değişmeyen hükümleri doğrultusunda tanımlara uygun olarak yapı düzenlerinin ve fonksiyonların yeniden düzenlenmesi gerektiği,
 - Onaylandığı tarihten itibaren kısmı plan değişikliklerinin plana aktarılması,
 - Planlama alanında şuyulandırma sınırları olmasa dahi söz konusu gelişme alanlarında terk oranlarının yeniden düzenlenmesi gerektiği,
 - 22 Şubat 2020 Tarih ve 31047 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik kapsamında Düzenleme Ortaklık Paylarında yeni düzenlemeler yapıldığı,
 - İmar durumu verilirken Belediyesi teknik elemanları yerine gidip imar durumu düzenlemesi gerektiği ve bu durumun da zaman alarak iş yükünü artırıcı nitelikte olmasından dolayı, yerleşik konut alanlarında yapılanmanın nasıl olacağına dair yapı yaklaşma sınırları ile tanımlanması gerektiği,
 - İlgili kurumlardan alınan görüşler,
- Gerekçeleri ile Revizyon Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

15.2. Projeksiyonlar

15.2.1. Nüfus

Revizyon Uygulama İmar Planı planlama alanı 28,92 hektar olup, Kestel İlçesi, Kozluören mahallesini kapsamaktadır.

Kozluören mahallesi Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre 2020 yılı nüfusu 380 kişidir.

Bursa 2020 Yılı 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Bursa il bütününde 3.789.460 kişi olarak belirlenmiştir. Bu nüfus projeksiyonu yapılırken Bursa il bütünündeki tüm yerleşim birimleri dikkate alınarak oluşturulmuştur. Kentsel ve kırsal olmak üzere tüm yerleşim birimlerinde nüfus atamaları gerçekleştirilmiştir. Kozluören Mahallesi de kırsal yerleşme alanı olarak tanımlı olduğundan ve kırsal yerleşme alanı olarak belirlenen sınırın tamamı içerisinde kalan alanda planlama alanı oluşturulmuş ve planlama alanı kapasite nüfusu hesaplanmıştır.

Planlama alanında yerleşik konut alanı 80.804,48 m² olup, ortalama KAKS değeri 0.60 olarak kabul edilerek;

Kırsal özellikli mahalle niteliğinde olması ve mevcut konut büyüklükleri dikkate alınarak ortalama konut büyüklüğü 150 m² kabul edilip, yine mevcut dokuda yaşayan aile yapısı dikkate alındığında ortalama aile büyüklüğü 2,47 kişi iken, ortalama aile büyüklüğü de 3 kişi olarak kabul edilerek;

Yerleşik Konut Alanının Kapasite Nüfusu = 1000 kişi olarak kabul edilmiştir.

Planlama alanında gelişme konut alanı 91.330,58 m² olup, ortalama TAKS=0.25 KAKS=0.50 olarak önerildiğinden;

Kırsal özellikli mahalle niteliğinde olması ve mevcut konut büyüklükleri dikkate alınarak ortalama konut büyüklüğü 150 m² kabul edilip, yine mevcut dokuda yaşayan aile yapısı dikkate alındığında ortalama aile büyüklüğü 2,47 kişi iken, ortalama aile büyüklüğü de 3 kişi olarak kabul edilerek;

Gelişme Konut Alanının Kapasite Nüfusu = 900 kişi olarak kabul edilmiştir.

15.2.2. Mekânsal Projeksiyonlar

Kozluören Mahallesi Revizyon Uygulama İmar Planında planlama alanının kapasite nüfusu olarak hesaplanan ve kabul edilen 1900 kişinin ihtiyacı olacak Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı standartları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda oluşturulmuştur.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosuna göre Nüfusu

0 - 75 000 arasında olan yerleşmeler için belirtilen standartlarda kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanları planlanmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Tablosuna göre kişi başı olması gereken m² ve gerekli olan sosyal ve teknik altyapı alanları aşağıdaki gibidir.

Tablo 13: Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları Standartlar Tablosu

Planlama Alanı Kapasite Nüfusu = 1900 Kişi			
Altyapı Alanları	m ² /kişi	Planlanması Gereken (m ²)	Planlanan (m ²)
Eğitim Alanı	2,50	4.750,00	4.885,02
Açık ve Yeşil Alanlar	10,00	19.000,00	27.005,33
Sağlık Tesisleri Alanı	1,50	2.850,00	3.056,72
Kültürel Tesisler Alanı	0,75	1.425,00	2.041,82
İbadet Yeri	0,50	950,00	950,00
Teknik Altyapı	1,00	1.900,00	1.967,29
Toplam		30.875,00	39.906,18

15.3. Revizyon Uygulama İmar Planı

14 Haziran 2014 Tarih ve 29030 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak; Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik yerine yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve eki gösterimler ile bu yönetmeliğin 10. Maddesi doğrultusunda Bakanlıkça ilan edilen gösterimler kullanılarak uygulama imar planının revize edilmiştir.

Mer'i planda planlama alanı 29,40 hektar iken, revizyon plan ile 28,92 hektar olarak kadastral sınırlara göre düzenlenmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin değişmeyen hükümleri doğrultusunda tanımlara uygun olarak mer'i plandaki ayırık düzen yapı düzeni, ancak plan notlarına göre serbest nizam yapılanma koşulları tanımlı olduğundan, revizyon ile yerleşik konut alanlarında Bitişik, Blok ve Ayırık Düzen olarak ayrıştırılarak, her parselde ifraz hatları plan üzerinde gösterilip, yapı yaklaşma sınırları tanımlanmış olup, plan üzerinde yerleşik konut alanları kahverengi ile gösterilmiş alanlardır.

Yerleşik konut alanlarındaki yapı yaklaşma sınırlarının tanımlanması ile imar durumu düzenlenirken, Belediyesi teknik elemanları yerine gitme zorunluluğu ortadan kaldırılmış olunacaktır.

Mer'i planda mevcut caminin bulunduğu alan Cami olarak planlanmış olup, revizyon planda da kadastral sınırlarına uygun olarak ve söz konusu cami alanı yeterli olduğundan yine Cami olarak planlanmıştır. Cami alanının doğusunda, muhtarlık binasının bulunduğu Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmış alanın kuzeyinde Meydan alanı oluşturulmuştur.

Mer'i planda muhtarlık gibi Belediyenin ihtiyacı olabilecek birimler için Belediye Hizmet Alanı (BHA) planlanmış iken revizyon uygulama imar planı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve eki gösterimler doğrultusunda Belediye Hizmet Alanı (İdari, Sosyal ve Kültürel Merkez) olarak, mevcut muhtarlık binasının bulunduğu alan Meydan alanına dahil edilerek, yeni Belediye Hizmet Alanı kuzey yönünde yeniden planlanmıştır.

Mevcut caminin bulunduğu alan “Cami” olarak planlanmıştır. Muhtarlık binasının bulunduğu alan “Meydan”, Meydanının güneyinde “Belediye Hizmet Alanı” önerilmiştir. Meydanın kuzeyinde , mevcutta bulunan okul alanı, ve sağlık ocağının bulunduğu alan “Kültürel Tesis Alanı”, mahallede taşınmalı eğitim yapılmasına karşın Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gereği planlama alanının batısında “İlkokul Alanı” planlanmıştır. Aynı zamanda mahallenin güneybatısında ve kuzeydoğusunda olmak üzere iki adet “Sağlık Tesisi Alanı” önerilmiştir.

Ayrıca İlkokul Alanı, Sağlık Tesisi Alanı, Kültürel Tesis Alanı ve Belediye Hizmet Alanları gelişme konut alanı içerisinde düzenleme ortaklık payının %35-%40 olarak düzenlendiği bölgelerde planlanmıştır.

Planlama alanının kuzeyinde ve güneyinde iki farklı bölgede Teknik Altyapı Alanları önerilmiştir.

Planlama alanı içerisinde yer alan iki adet Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanına ilişkin onaylı plan değişiklikleri bulunmakta olup, söz konusu plan değişikliği kararları aynen plana aktarılmıştır.

22 Şubat 2020 Tarih ve 31047 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik kapsamında Düzenleme Ortaklık Paylarında yeni düzenlemelere göre tüm kentsel sosyal teknik altyapı alanları düzenleme ortaklık payından sayıldığından ve düzenleme ortaklık payı oranı %45'e kadar çıkarılmış olup, gelişme konut alanlarında düzenleme ortaklık payı oranı %35 olarak sabitlenerek, kentsel sosyal donatı alanları oluşturulmuştur.

Planlama alanının kuzeyindeki Kestel'den ulaşımın sağlandığı ve mahalle merkezine kadar olan bölüm 15 metre en kesitli olarak taşıt yolu ve bisiklet yolu olarak, alanın güneydoğusundaki Babasultan Mahallesi'ne ulaşımın sağlanacağı 12 metre en kesitli taşıt yolu olarak, planlama alanının kuzeyinde batısında yer alan Şevketiye Mahallesi'ne ulaşımın sağlandığı çevre yolu niteliğinde 11 metre en kesitli taşıt yolu ve bisiklet yolu olarak planlanmıştır. Mahalle merkezinde taşıt yoğunluğu oluşmaması için 7 metre en kesitli olarak tek yön uygulamasının sağlandığı taşıt yolları ile yaya yolları planlanmıştır.

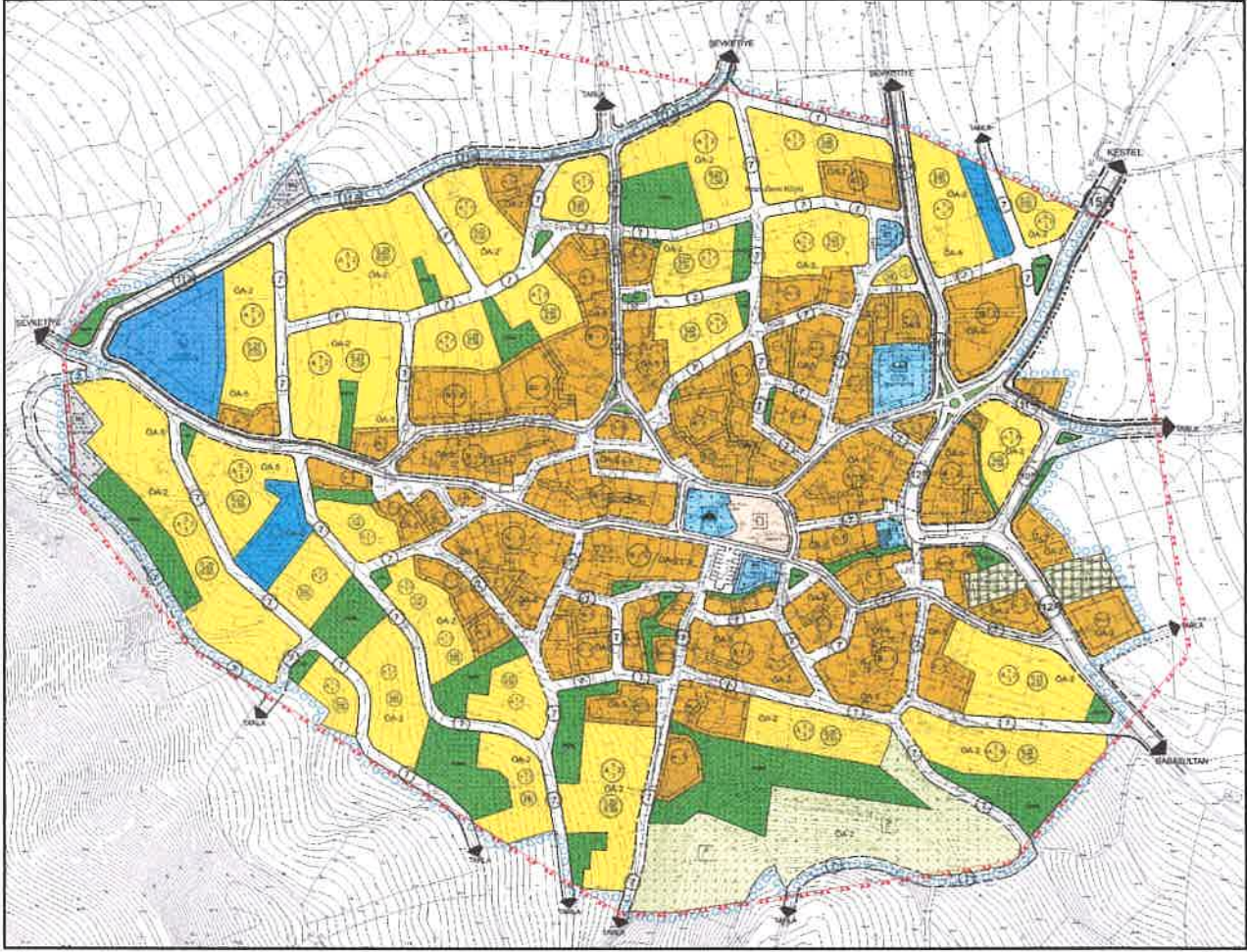
Planlama alanının güneyinde mer'î planda Ağaçlandırılacak Alan planlanmış olunan bölge, 22 Şubat 2020 Tarih ve 31047 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik kapsamında Düzenleme Ortaklık Paylarında yeni düzenlemeler yapıldığından ve Ağaçlandırılacak Alan Düzenleme Ortaklık Payına dahil olduğundan, söz konusu alanda mağduriyetler yaşanacağından Tarımsal Nitelikli Alan olarak düzenlenmiştir. Yapılanma koşulları ile ilgili olarak da Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı hükümlerine atıfta bulunularak plan hükmü eklenmiştir.

Revizyon Uygulama İmar Planının planın kapasite nüfusu 1900 kişi olarak hesaplanmış olup, 1900 kişinin ihtiyacı olan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 Tablosuna göre kentsel sosyal teknik altyapı alanları düzenlenmiştir.

Tablo 14: Revizyon Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu

ALAN KULLANIMI	ALAN (M ²)	ALAN (HA)	M ² /KİŞİ	ORAN (%)
Yerleşik Konut Alanı	80.804,48	8,08	42,53	27,94
Gelişme Konut Alanı	91.330,58	9,13	48,07	31,58
Belediye Hizmet Alanı	1.000,84	0,10	0,53	0,35
Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı	2.060,14	0,21	1,08	0,71
Tarımsal Alan	13.394,85	1,34	7,05	4,63
İlkokul Alanı	4.885,02	0,49	2,57	1,69
Sağlık Tesisi Alanı	3.056,72	0,31	1,61	1,06
Kültürel Tesis Alanı	2.041,82	0,20	1,07	0,71
Cami	950,00	0,10	0,50	0,33
Park	25.730,22	2,57	13,54	8,90
Meydan	1.275,11	0,13	0,67	0,44
Teknik Altyapı Alanı	1.967,29	0,20	1,04	0,68
Yollar Alanı	60.752,62	6,08	31,98	20,59
TOPLAM	289.249,69	28,92	152,24	100,00

Harita 15: 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı



16. REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

A. GENEL HÜKÜMLER

1. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda; 3194 Sayılı İmar Kanunu, Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ile ilgili yönetmeliklerde geçen tanımlar ve hükümler geçerlidir.

2. Yerleşme 1. Derece Deprem kuşağındadır. Bu nedenle yapılacak yapılarda Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğin ilgili hükümlerine titizlikle uyulacaktır.

3. Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 04.12.2014 tarihinde onanan Kozluören Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde yer alan esaslara uyulacaktır.

4. Orman Alanlarında ve 2B Alanlarında 6831 Sayılı Orman Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümleri'ne uyulacaktır.

5. Yapılarda otopark ihtiyacı, her bir konut bağımsız bölümü için asgari 1 araç olacak şekilde hesaplanacaktır.

6. Otopark Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

7. Umumi hizmet alanları kamu eline geçmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.

8. Yol Geçiş İzni Alınacak Orman Alanlarında; kurum görüşü alınmadan uygulama yapılamaz. Mevcut durumdaki imalatı tamamlanmış yollarda, kurum görüşüne göre uygulamalar gerçekleştirilecektir.

9. Enerji nakil ve iletim hattı altında ve komşuluğunda; doğalgaz ve NATO petrol boru hattı komşuluğunda kalan parsellerde ilgili kurum/kuruluş görüşü alınır.

10. Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık-Bitişik-Blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2,50 metreye kadar kaldırılabilir. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.

11. Parsel sınırları içerisinde kalmak ve komşu parsel sınırlarına 2 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla en fazla 1,50 metre derinliğinde çıkma yapılabilir.

12. Devamlılığı olan ve kamu eline geçmiş bir yaya veya taşıt yoluna cephe sağlanmadan yapı ruhsatı verilemez. Bu yollara cephe sağlanmadan ifraz ve tevhit yapılamaz.

13. Kadastro ile imar hattı arasındaki uyumsuzlıklardan kaynaklanan 2 metreye kadar olan uyumsuzlukları, yolun genişliği ve güzergahı değişmemek kaydıyla düzeltmeye, taşıt ve yaya yollarını planda yazılı değerden 2 metreye kadar genişletmeye, yapı yaklaşma sınırlarının da planda belirtilen mesafeye göre uyarlamasına Belediyesi yetkilidir. İfraz hatları, kademe hatları ve yapı yaklaşma sınırlarının aplikasyonunda kadastral sınırlar esastır.

14. Konut fonksiyonu yer alan parsellerde çatı yapılması zorunludur. Çatı meyilleri, en fazla imar yüksekliği kullanıldığında %45'den fazla olamaz. Tek eğimli çatı yapılamaz.

15. Konut fonksiyonunu içeren alanlarda, konutlarda bulunması gerekli piyeslerin dışındaki piyes ve mekanlar ışıklıkta ışık ve hava alacaktır.

16. Tarım alanlarında; Bursa 2020 Yılı 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

17. Kozluören (Gelin) Hamamı ve çevresi, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 01.12.2018 Tarih ve 8444 Sayılı Kararı ile "Korunma Alanı" olarak belirlenmiş olup, Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na uygun görülmesi halinde uygulamaya geçilecektir.

B. KONUT ALANLARI

a) YERLEŞİK KONUT ALANLARI

1. KAKS, parsel büyüklüğüne bağlı olarak aşağıdaki tabloya göre hesaplanacaktır.

Parsel Büyüklüğü (m ²)	KAKS	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)
0-150	1,20	150
151-250	1,00	200
251-500	0,80	250
501 ve Üzeri	0,50	Parsel Alanına Bağlı

2. 250 m²'den büyük parsellerde inşaat alanının en fazla % 50'si tabanda kullanılacaktır.

3. Parselin ifraz edilmesi halinde uygulama imar planında; ifraz sonrası elde edilen parsellerin ayrı ayrı hesaplanan taban alanları ve katlar alanları toplamı, ifraz öncesi parselin taban alanı ve katlar alanını geçemez. İfraz sonrası elde edilen parselin taban alanı ve katlar alanı; ifraz sonrası elde edilen parsel alanının ifraz öncesi parselin alanındaki oranı kadardır.

4. Bina derinliği 20 metreyi geçemez.

5. Bina yüksekliği en çok 8,50 metredir (2 kattır).

6. Bina genişliği en az 5 metre, bina derinliği de en az 7 metreyi sağlamayan parsellere yapı ruhsatı düzenlenemez.

7. İfrazlarda parsel büyüklüğü en az 300 m²'dir. İmar yönetmeliğinde belirtilen asgari parsel derinlik ve genişliklerine göre ifraz ve tevhit yapılacaktır.

8. Yan bahçede kör cephe oluşturulamaz. Kör cephe oluşumuna sebebiyet veren ifraz ve tevhit yapılamaz.

b) GELİŞME KONUT ALANLARI

1. Bina derinliği 20 metreyi geçemez.

2. Bina yüksekliği en çok 8,50 metredir (2 kattır).

3. İfrazlarda parsel büyüklüğü en az 300 m²'dir.

4. Umumi hizmet alanlarına komşu olan bahçe mesafeleri planda belirtilen yan bahçe mesafesidir.

KOZLUÖREN (KESTEL)

İMAR PLANI

ARAŞTIRMASI

ÖLÇEK: KROKİ



ARAZİ KULLANIMI

GÖSTERİM

SINIRLAR

ÇALIŞMA ALAN SINIRI

KONUT ALANLARI

KONUT ALANLARI

KONUT

MÜŞTEMİLAT

HARABE HALİNDEKİ YAPILAR

LOJMAN

KENTSEL VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

RESMİ KURUM ALANI

İLKÖĞRETİM ALANI

SAĞLIK TESİS ALANI

İBADET YERİ ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI VE

VE TİCARİ FAALİYETLER

TİCARET

DEPOLAMA ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

BAĞ-BAHÇE ALANLARI

ÇOCUK BAHÇESİ

ÇALILIK-AĞAÇLIK ALANLAR

ÇAYIRLIK ALANLAR

BOŞ ALANLAR

DERE

KENTSEL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

YOL KALİTESİ

ASFALT YOLLAR

PARKE YOLLAR

STABİLİZE YOLLAR

TOPRAK YOLLAR

YOL BOŞLUĞU

SU DEPOSU

KAYNAK: ARAZİ VE BÜRO ÇALIŞMALARI

KOZLUÖREN (KESTEL)

İMAR PLANI

ARAŞTIRMASI

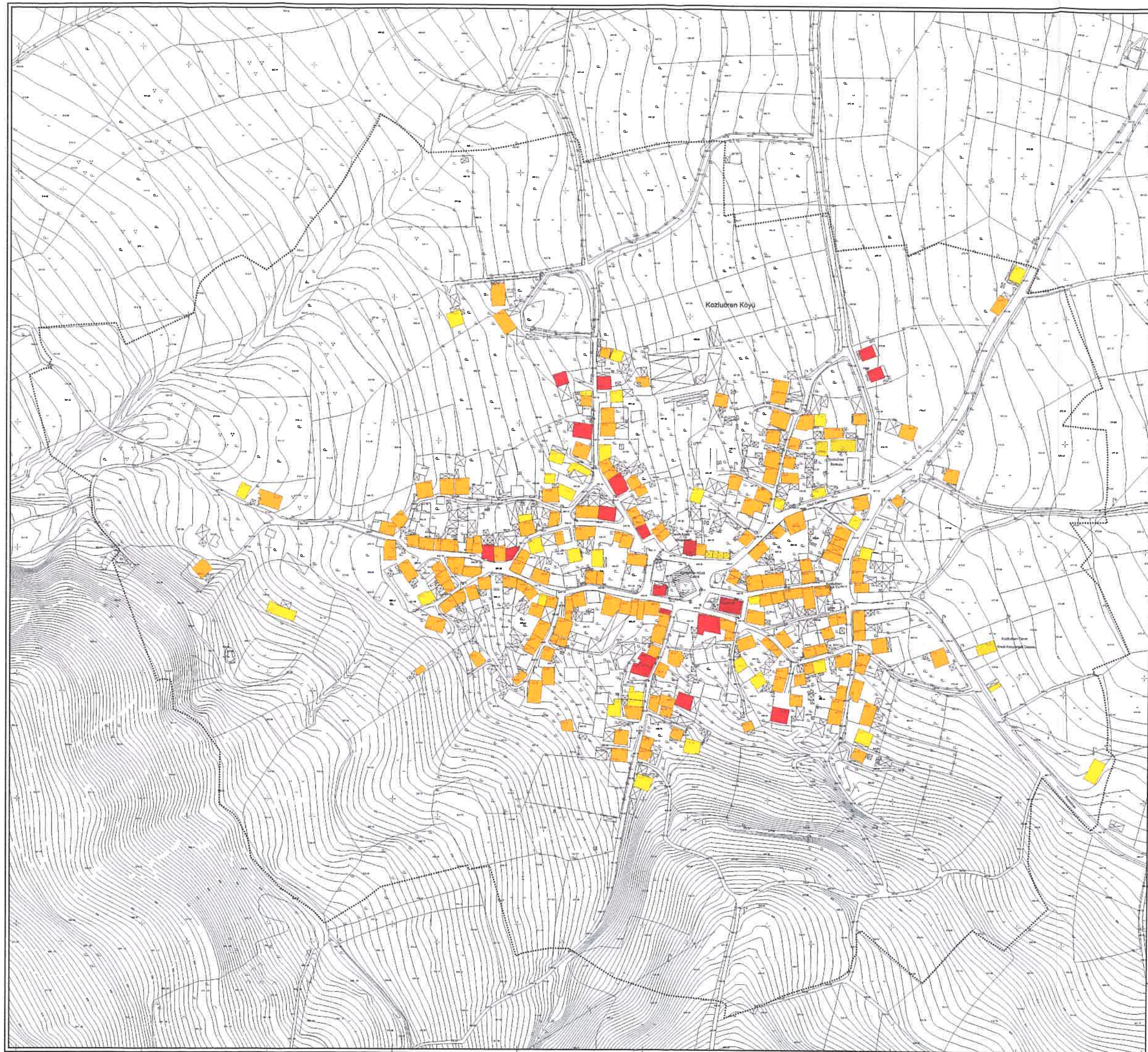
ÖLÇEK: KROKİ



KAT ADETLERİ

GÖSTERİM

- ÇALIŞMA ALAN SINIRI
- 1 KATLI YAPILAR
- 2 KATLI YAPILAR
- 3 KATLI YAPILAR



KAYNAK: ARAZİ VE BÜRO ÇALIŞMALARI

Handwritten signature or mark.

KOZLUÖREN (KESTEL)
İMAR PLANI
ARAŞTIRMASI

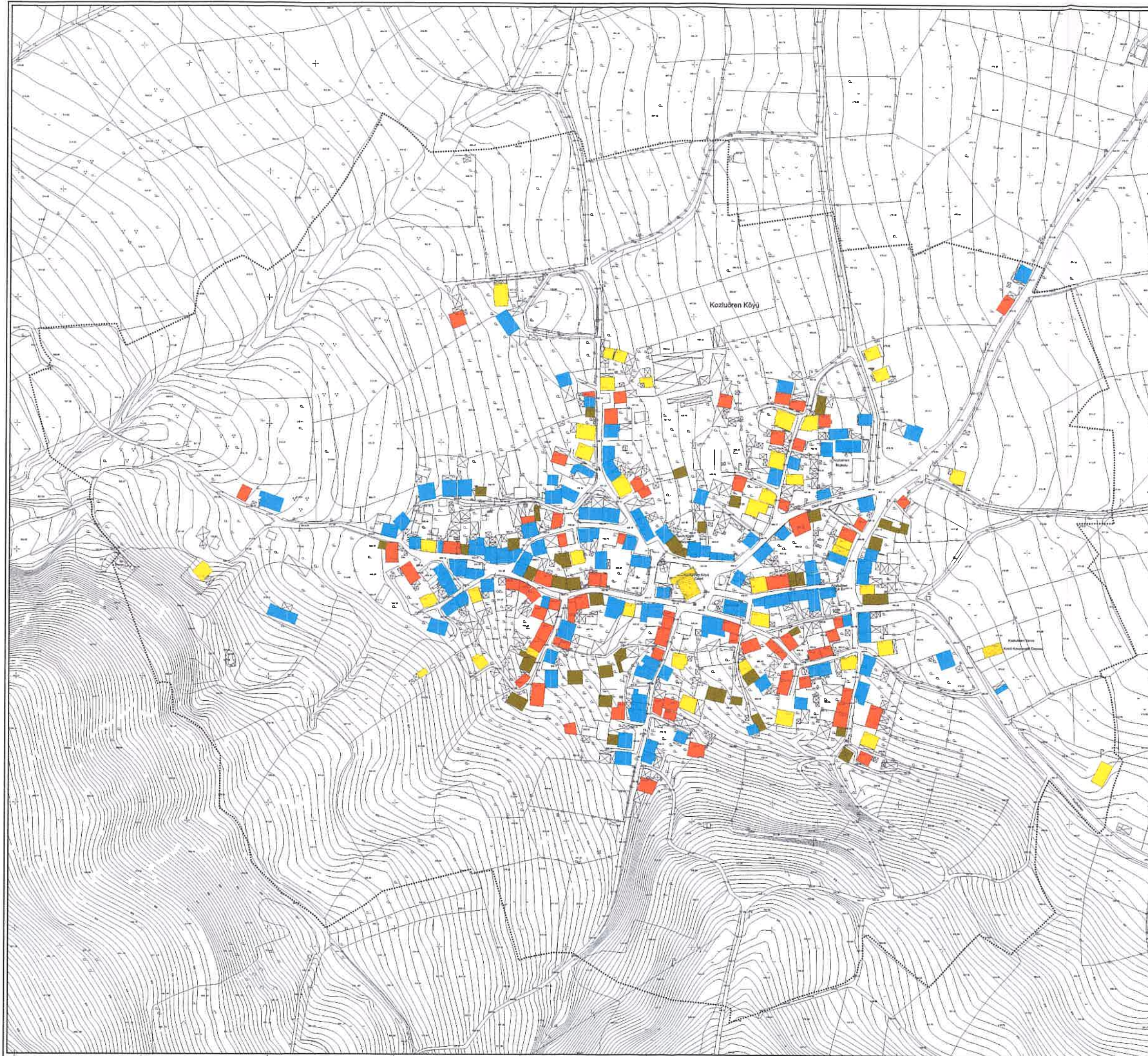
ÖLÇEK: KROKİ



YAPI KALİTESİ

GÖSTERİM

- ÇALIŞMA ALAN SINIRI
- İYİ DURUMDAKİ YAPILAR
- ORTA DURUMDAKİ YAPILAR
- KÖTÜ DURUMDAKİ YAPILAR
- HARABE DURUMDAKİ YAPILAR



KAYNAK: ARAZI VE BÜRO ÇALIŞMALARI

Handwritten signature or mark.

KOZLUÖREN (KESTEL)
İMAR PLANI
ARAŞTIRMASI

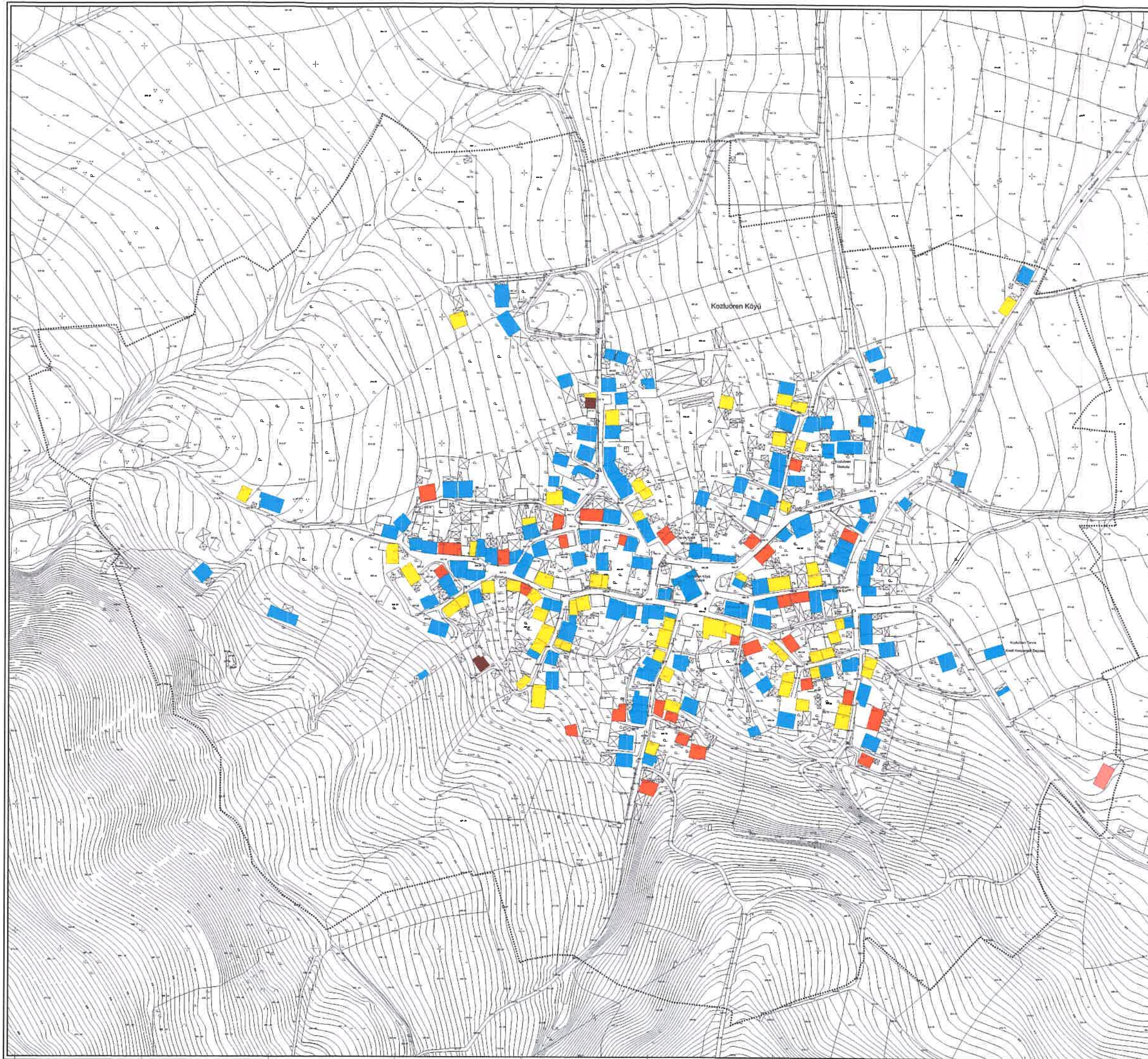
ÖLÇEK: KROKİ



YAPI CİNSLERİ

GÖSTERİM

- ÇALIŞMA ALAN SINIRI
- BETONARME YAPILAR
- YIĞMA YAPILAR
- KERPIÇ YAPILAR
- AHŞAP YAPILAR
- PREFABRİK YAPILAR



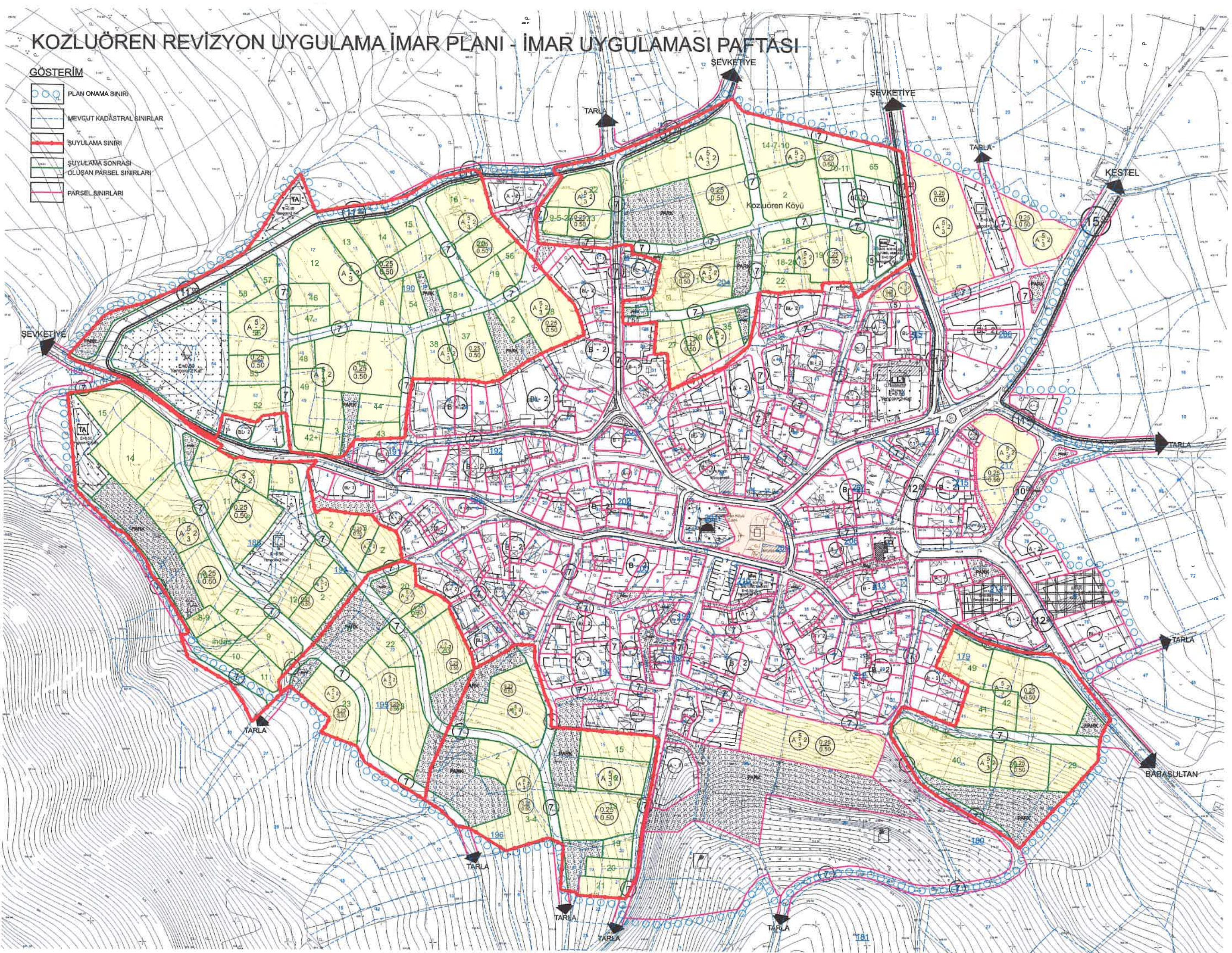
KAYNAK: ARAZİ VE BÜRO ÇALIŞMALARI

8

KOZLUÖREN REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI - İMAR UYGULAMASI PAFTASI

GÖSTERİM

- PLAN ONAMA SINIRI
- MEVGUT KADASTRAL SINIRLAR
- ŞUYULAMA SINIRI
- ŞUYULAMA SONRASI OLUŞAN PARSEL SINIRLARI
- PARSEL SINIRLARI



8