



KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, ŞEVKETİYE MAHALLESİ,
120 ADA 1-2-4 NOLU PARSELLERE AİT;
ŞEVKETİYE (KESTEL) REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-

**KENTTASARIM**
ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞAAT
TURİZM SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
“ A Grubu Şehir Planlama ”

Kestel Belediye Meclisi'nin
___/___/___ Tarih ve ___ Sayılı
Kararı ile uygun bulunmuştur.

Önder TANIR
Kestel Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
___/___/___ Tarih ve ___ Sayılı
Kararı ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

İçindekiler

1.1.1	Şekiller Listesi.....	3
1.1.2	Haritalar Listesi.....	3
1.1.3	Tablolar Listesi	3
1.1.4	Fotoğraf Listesi.....	3
1.	AMAÇ VE KAPSAM	4
2.	PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	4
2.1.	PLANLAMA ALANININ KONUMU	5
2.2.	DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI	5
2.3.	TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI	7
2.4.	JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI.....	8
2.4.1.	Depremsellik.....	8
2.4.2.	Jeolojik Yapı	8
2.4.3.	Morfolojik Yapı.....	10
2.4.4.	Eğim Durumu.....	11
2.5.	ARAZİ KULLANIMI	11
2.6.	PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	11
2.7.	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI.....	11
2.7.1.	1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı	11
2.7.2.	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	12
2.7.3.	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	12
3.	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	13
3.1.	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	13
3.2.	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ	13

1.1.1 Şekiller Listesi

Şekil 1: Planlama Alanının Kent Merkezine Göre Konumu	4
Şekil 2: Plan Değişikliğine Konu Alanın Konumu ve Yakın Çevresi	5
Şekil 3: Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü	5
Şekil 4: Planlamaya Konu Alanın Teknik Altyapı ve Donatı Durumu	7
Şekil 5:Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	12
Şekil 6:Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	12
Şekil 7: Onaylı 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı	12
Şekil 8: 1/1000 Ölçekli Plan Değişikliği Önerisi	13

1.1.2 Haritalar Listesi

Harita 1: Bursa İli İdari Bölünüşü (İlçe Sınırlarına Göre)	4
Harita 2: Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına (1996) Göre Bursa İli, Deprem Bölgeleri Haritası.....	8
Harita 3: Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası	8

1.1.3 Tablolar Listesi

Tablo 1:Bursa İli 2020 İlçe Nüfusları.....	6
Tablo 2:Kestel İlçesine Ait Mahalle Nüfusları (2021).....	7
Tablo 3: Arazi Kullanım Karşılaştırma Tablosu	14

1.1.4 Fotoğraf Listesi

Fotoğraf 1: Plan Değişikliğine Konu Alan	11
Fotoğraf 2: Görünüm	11

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Kestel İlçesi, Şevketiye Mahallesi, 120 Ada, 1-2-4 Nolu Parseller; Şevketiye Mahallesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Onaylı Şevketiye Mahallesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında; “120 Ada 1 Nolu Parsel Blok Nizam 2 Kat (BL-2) ve 2-4 Nolu Parseller ise Bitişik Nizam 2 Kat (B-2) Yerleşik Konut Alanı ve Tarımsal Nitelikli Alan” olarak planlanmıştır.

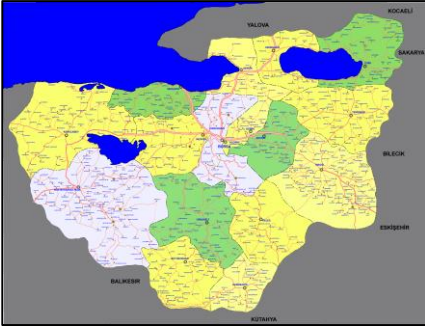
Kestel Belediyesince Şevketiye Mahallesi, 120 Ada 1-2-4 Nolu Parsellerin imar planında ihdasları olduğu ancak 2 ve 4 Nolu Parselde var olan yapıların yapı kalitesinin iyi olduğundan mevcut durum dikkate alınarak imar hattında düzenleme yapılmasına ilişkin plan değişikliği talep edilmiştir.

Söz konusu talep üzerine teknik incelemeler yapılarak, yapılan teknik incelemeler doğrultusunda onaylı Şevketiye Mahallesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliğine konu alan; Bursa İli sınırları içerisinde yer almakta olup, Bursa Türkiye’nin Kuzeybatısında Marmara Bölgesi’nin güneyinde yer alan bir kent merkezidir. Bursa 17 ilçeye sahip bir il merkezidir. Bursa’ya ait ilçeler sırasıyla Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Büyükorhan, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, Mustafa Kemalpaşa, Orhaneli, Orhangazi, Yenişehirdir.

Harita 1: Bursa İli İdari Bölünüşü (İlçe Sınırlarına Göre)



Şekil 1: Planlama Alanının Kent Merkezine Göre Konumu



Bursa İli, Kestel İlçesi, Şevketiye Mahallesi, 120 Ada 1-2-4 Nolu Parseller; Bursa İli, Kestel İlçesi kapsamında kalmakta olup Şevketiye Mahallesi biriminde yer almaktadır. Söz konusu alan Bursa Kent Merkezi’nin güneydoğusunda, Kestel İlçe Merkezinin de güneydoğusunda konumlanmaktadır.

Şekil 2: Plan Değişikliğine Konu Alanın Konumu ve Yakın Çevresi



Bursa İli, Kestel İlçesi, Şevketiye Mahallesi, 120 Ada 1-2-4 Nolu Parseller; Bursa tarihi kent merkezine uzaklığı yaklaşık olarak 24 km iken Kestel ilçe merkezine uzaklığı yaklaşık 13 km mesafededir.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Bursa İli, Kestel İlçesi, Şevketiye Mahallesi, 120 Ada 1-2-4 Nolu Parseller; Şevketiye Mahallesi'nin merkezinde konumlanmış olup, Kestel - Lütüfiye Yolunun yaklaşık 240 metre kuzeybatısında konumlanmıştır.

Şekil 3: Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü



Plan değişikliğine konu alan Şevketiye Mahallesi,

- 120 Ada 1-2-4 Parseller 1.407,28 m²'dir.

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Türkiye'de özellikle 1980 sonrası kamu politikalarının değişimiyle etkileri hissedilmeye başlanan küreselleşme süreci dünya üzerinde geniş bir coğrafyada sosyo-ekonomik yapıyı

bütünüyle yeniden şekillendirmiştir. Üretim ilişkilerinin değişimi ve teknolojik gelişmelerin de etkisiyle bölgelerin öne çıktığı ve küresel ekonomiye eklemlendiği bir dönem yaşanmaktadır. Bu süreçte Bursa'nın Türkiye içindeki yeri kadar Bursa'da öne çıkan sektörlerin uluslararası pazarlardaki konumu da önemli olmaktadır.

Bursa, gerek antik çağda, gerekse Osmanlı zamanında her zaman dış dünya ile ilişkilerin yoğun olarak yer aldığı ve ekonomik yapının diğer dünya bölgelerindeki değişimlerden yoğun olarak etkilendiği bir yer olmuştur. Cumhuriyet döneminde de 1960'lı yıllardan itibaren yoğun bir şekilde sanayileşmeye başlayan Bursa, 1980 yılı ile beraber dış ticarete dayalı sanayileşme yolunu seçen Türkiye'nin önemli ihracat merkezlerinden birisi olarak tekrar tarihi rolüne kavuşmuştur.

Bursa, kişi başına dış ticaret verileri değerlendirildiğinde, Türkiye'de Kocaeli, İstanbul ve Ankara'dan sonra 4. Sırada gelmektedir. Buna göre dışa en açık ekonomilerden birisi olan Bursa ili, ekonomisi, tekstil, otomotiv ve gıda gibi sektörlerin öncülüğünde ihracatta önemli bir merkez olarak tarihten gelen rolünü sürdürmektedir. Bursa gerek sanayi ve teknolojinin bir araya gelmesi gerek coğrafi konumu sebebiyle Türkiye ekonomisi açısından oldukça önemli bir yere sahiptir. Bursa sanayisi hem üreten hem de ürettiğini ihraç eden konumuyla Türkiye ekonomisinin önemli yapı taşlarından birini oluşturmaktadır. Bursa, Türkiye'nin sanayide öncü şehirlerinden biri olarak karşımıza çıkmaktadır. Otomotiv ve tekstil sektörlerinin başı çektiği Bursa sanayisi üretim ve istihdam açısından üst sıralarda yer almaktadır. Yabancı sermayenin de yoğun rağbet gösterdiği şehirlerden biri Bursa İlidir.

Geçmiş dönemlere bakıldığında Bursa'nın kentleşme oranı yüksek kozmopolit bir nüfus barındırdığı gözlenmektedir. 1875 yılında Bursa merkezinde 22.826 İslam ve 12.883 gayrimüslim olmak üzere 35.709 kişi yaşadığını belirtmekte iken, Osmanlı Devleti'nin son dönemlerinde kent Balkanlar ve Kafkasya'dan yoğun olarak göç almış ve ildeki nüfusun çeşitliliği artmıştır. Bununla birlikte sanayileşme konusunda da önde giden ilde kentsel nüfus da hızla artmıştır. Cumhuriyet tarihi boyunca ilin kentsel ve kırsal nüfusları ile kent nüfusu oranında artış görülmektedir.

Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa İline ait bilgileri;

- Nüfus: 3.147.818 kişi
- Yüzölçümü: 10.886 km²
- Türkiye'de Yüzölçümü bakımından sırası: 27
- Nüfus yoğunluğu (km² / nüfus): 289

Şeklinde (TÜİK-ADNKS-2021)

Tablo 1: Bursa İli 2021 İlçe Nüfusları

İLÇELER	NÜFUS	İLÇE NÜFUS ORANI %
OSMANGAZİ	884.451	28,09
YILDIRIM	653.307	20,75
NİLÜFER	518.382	16,46
İNEGÖL	286.848	9,11
GEMLİK	118.037	3,34
MUDANYA	105.308	3,34
MUSTAFAKEMALPAŞA	101.407	3,32
GÜRSU	99.278	3,15
KARACABEY	84.241	2,67
ORHANGAZİ	80.216	2,54
KESTEL	72.439	2,30
YENİŞEHİR	54.485	1,73
İZNİK	44.05	1,39
ORHANELİ	18.786	0,89
KELES	11.246	0,35
BÜYÜKORHAN	9.321	0,29
HARMANCIK	6.016	0,19
TOPLAM	3.147.818	100,00

Bursa İl'inin 2021 yılı ilçe nüfusları ve oranları (Tablo 1) incelendiğinde; Kestel ilçesinin kent nüfusu içerisinde % 2,30 oranı ile on birinci sırada yer almaktadır.

Bursa İl'i'nin Doğusunda yer alan Kestel İlçesi'ne ait bilgiler;

- Nüfus: 72.439 kişi (2021)
- Yüzölçümü: 423 km²
- Nüfus Yoğunluğu: 171.25 kişi/km²

Şeklindedir. (TÜİK)

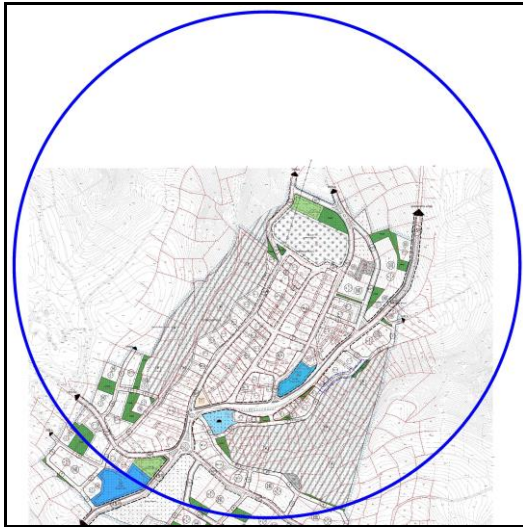
Tablo 2: Kestel İlçesine Ait Mahalle Nüfusları (2021)

MAHALLELER	NÜFUSLAR (kişi)	MAHALLELER	NÜFUSLAR (kişi)
Vanimehmet Mah.	20.243	Gözede Mah.	397
Yeni Mah.	11.941	Aksu Mah.	357
Ahmetvefikpaşa Mah.	12.182	Dudaklı Mah.	373
Kale Mah.	10.366	Kozluören Mah.	378
Esentepe Mah.	5.836	Şevketiye Mah.	279
Barakfakih Mah.	1.168	Seymen Mah.	272
Çataltepe Mah.	967	Lütfiye Mah.	253
Babasultan Mah.	869	Burhaniye Mah.	253
Derekızık Mah.	663	Soğuksu Mah.	213
Serme Mah.	676	Osmaniye Mah.	230
Orhaniye Mah.	535	Kazancı Mah.	151
Ümitalan Mah.	634	Sayfiye Mah.	142
Narlidere Mah.	513	Ağlaşan Mah.	100
Alaçam Mah.	442	Kayacık Mah.	101
Gölcük Mah.	466	Yağmurlu Mah.	76
Erdoğan Mah.	479	Nüzhetiye Mah.	57
Turanköy Mah.	378	Gölbaşı Mah.	42
Saitabat Mah.	380	Ahmet Vefikpaşaosb Mah.	23

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Bursa İli, Kestel İlçesi, Şevketiye Mahallesi, 120 Ada 1-2-4 Nolu Parselleri merkez olarak kabul edilip 500 metre yarıçapında daire oluşturularak plan değişikliği alanının yakın çevresindeki Kentsel, Teknik Sosyal Altyapı Alanları tespit edilmiştir.

Şekil 4: Planlamaya Konu Alanın Teknik Altyapı ve Donatı Durumu



Yapılan durum tespitine göre, 120 Ada 1-2-4 Nolu Parselleri kapsayan Kentsel, Teknik Sosyal Altyapı Alanlarını gösteren daire içerisindeki alan; İbadet Alanı, Sağlık Tesisi Alanı, Açık Spor Tesisi Alanı, Teknik Altyapı Alanı ve Park Alanlarını kapsamaktadır.

2.4. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

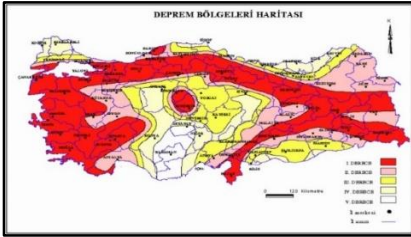
Marmara Bölgesindeki sismik aktiviteye neden olan fay kuşakları Kuzey Anadolu Fay Zonu (KAFZ) 'nda yer almaktadır. Marmara Bölgesi D-B doğrultulu sağ yönlü bir atım hareketi ile KKD-GGB doğrultulu bir genişleme rejimi altında jeolojik ve tektonik evrimini sürdürmektedir. Bölgedeki bu tektonizma nedeniyle genelde çekayır türünde havzalar gelişmiştir (Barka ve Kadisky-Cade 1988). Marmara Bölgesinde çok sayıda D-B doğrultulu çöküntü havzası (Gemlik, İzmit, Yenişehir, Bursa, İzmit, Saros) vardır ve bu havzalar yaklaşık D-B doğrultulu kırıklarla denetlenmektedir. Marmara Bölge'ndeki deprem aktivitesine neden olan bu kırık sistemlerin günümüzde de etkinliğini sürdürdüğü bilinmektedir. Güney Marmara kentlerini etkileyecek depremler bu kırık kuşakları boyunca oluşacaktır.

Harita 2: Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına (1996) Göre Bursa İli, Deprem Bölgeleri Haritası



Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından hazırlanmış ve Bakanlar Kurulunun 18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe girmiş olan Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre Bursa İli I. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır.

Harita 3: Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası



2.4.2. Jeolojik Yapı

Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu Sonuç ve Öneriler:

1. Bu rapor, Şevketiye mahallesi imar planı çalışmalarında kullanılmak üzere Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından ihale edilmiş ve yüklenici Geoteknik Müh.Jeo.Son.Ltd.Şti. tarafından hazırlanmıştır.
2. Şevketiye mahallesinde H22c.12b.1c- H22c.12b.2d- H22c.12b.4a- H22c.12b.4b nolu 1/1000 ölçekli paftaları kapsayan alanda 19.08.2008 gün ve 10337 sayılı genelge eki Format-3'e göre hazırlanmıştır.
3. İnceleme alanında gözlenen birim Nilüfer Formasyonuna ait şistlerdir.
4. İnceleme alanındaki zeminlerin %13'ü iri taneli, %87'si de ince tanelidir. İnce taneli zeminlerin geneli yüksek plastisiteli KİL sınıfında yer almaktadır.
5. Laboratuarda elde edilen sonuçlarından şişme potansiyelinin düşük şişme özelliğine olduğu görülmektedir. Killerde yapılan konsolidasyon deney sonuçlarından, çalışma alanındaki zeminlerin genelinde şişme riski beklenmemektedir.
6. Konsolidasyon oturma hesapları sonuçlarından, çalışma alanındaki killi birimlerde oturma miktarlarının müsaade edilen sınırları geçmediği gözlenmiştir.
7. İnceleme alanı zeminlerinde Mütemedi (Şerit) temel tipi için, temel derinliği 2.00 m, temel genişliği i2.00 m olarak yapılan hesaplarda taşıma güçlerinin 210-377 kPa aralığında çıktığı görülmüştür.

8. Çalışma alanı birinci derece deprem bölgesinde yer almasından dolayı Şevketiye mahallesi imar sınırları içerisinde kalan alanda yapılacak T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığının “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” esaslarına titizlikle uyulması gereklidir.

9. Çalışma alanında 30 m derinlik için ortalama kesme dalga hızı 386 m/sn ile 567 m/sn aralığında değerler almaktadır. Buna göre çalışma alanında saha genelinde V_s hızı değerleri incelendiğinde yaklaşık olarak ilk tabakalarda ~3-11 metre derinliklerinden sonra daha sıkı birimlere girdiği görülmektedir.

10. Kumsar vd. (2005) kayma dalga hızının $V_s \leq 350$ m/sn değerlerinin yerleşime önlemleri alanlar için kriter oluşturacağını belirtmişlerdir. Bu açıdan yakın yüzey kayma dalga hızı haritasında $V_s \leq 350$ m/sn değerlere sahip kesimler, yerleşime önlemleri alanların belirlenmesinde kullanılmıştır. Çalışma alanında temel derinliği 2.5 m varsayıldığında bu seviyeler için bu sınırın altında V_s değerleri görülmüştür. Bunun yanında yakın yüzey kayma dalga hızı haritasında sismik temel kabul edilebilecek olan $V_s \geq 700$ m/sn sınırına saha genelinde alınan ölçülerde ulaşamamıştır.

11. Çalışma alanında NEHRP tanımına göre çalışma alanının genelinde C “Çok Sıkı/Sert Zemin ya da Yumuşak Kaya” sınıfına girmekte olduğu görülmektedir.

12. Çalışma alanında maksimum kayma modülü (G_{max}) değerleri incelendiğinde; genel olarak ~3-11 m.ye kadar olan ilk tabakalarda “Orta sağlam zeminler” ~3-11m.den sonraki kısım ise “sağlam” sınıfına girmektedir. Zeminden kaynaklanabilecek yapısal hasarların engellenebilmesi için “depreme dayanıklı yapı tasarımı” ilkelerine bağlı kalınması gerekmektedir.

13. Dinamik elastisite modülü (E_d) değerleri incelendiğinde; genel olarak ~3-11m.ye kadar olan ilk tabakalarda “Orta gevşek zeminler” ve “sağlam”, ~3-11m.den sonraki kısım ise “sağlam” zemin sınıfına girmektedir. Zeminden kaynaklanabilecek yapısal hasarların engellenebilmesi için “depreme dayanıklı yapı tasarımı” ilkelerine bağlı kalınması gerekmektedir.

14. Yer hakim titreşim periyotları; titreşim periyotları (T_0) 0.27 - 0.31 sn arasında değerler almaktadır. Ansal vd (2004) ölçütüne göre yer hakim titreşim periyodu değer değişimleri çizilen dağılım haritası incelendiğinde çalışma alanının geneli için tehlike düzeyi “A” sınıfı Jfsis-8 noktası için ise “B” olarak gözlenmektedir. Yapı boyut ve temel analizleri buna göre gerçekleştirilerek, depreme dayanıklı yapı tasarımı ilkelerine bağlı kalınmalıdır.

15. Göreceli yer büyütme faktörleri ise 1.60 - 1.88 aralığında değişmektedir. Ansal vd (2004) ölçütüne göre spektral büyütme değer değişimleri çalışma alanının genelinde “A”, düşük tehlike düzeyi” sınıfına girmektedir. Bunun yanında, Kumsar vd. (2005) spektral büyütme faktörleri 2.0 ve üzerindeki değerlerinin yerleşime önlemleri alanlar için kriter oluşturacağını belirtmişlerdir. Çalışma alanında 2.0 değerinin altında büyütme faktörleri hesaplanmıştır.

16. Çalışma alanı için proje (tasarım) deprem büyüklüğü 5.5-6.5 aralığı olarak öngörülmüştür. Büyüklüğü 5.0 olan bir depremin dönüş periyodu 3 yıl ve 6.0 büyüklüğündeki bir depremin 12 yıldır. Bunun yanında; 6.5 büyüklüğündeki bir depremin 10 yıl içerisinde olma olasılığı % 31.9 iken standart bir yapının ömrü olarak düşünülebilecek 50 yıllık bir zaman diliminde 6.0 büyüklüğündeki bir depremin olma olasılığı ise % 98.2 olarak belirlenmiştir. Diğer deprem büyüklükleri için belirlenen olasılık hesaplarını çizelgeden görmek mümkündür.

17. Bursa İli, Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası’na (1996) göre birinci derecede deprem bölgesi sınırları içinde kalmaktadır. Beklenen efektif ivme değeri $a_{max} \geq 0.40g$ arasındadır. Noktasal kaynaklardan hesaplanan ivme değerleriyle de bu sonuca ulaşamamıştır. Çalışma alanında olmuş en büyük depremlere kurulan deprem senaryosu ile hesaplanan en yüksek efektif ivme değeri, ortalama 0.02-0.08g hesaplanmıştır. Deprem Bölgeleri Haritası’nda (1996) önerilen efektif ivme değerleri de göz önüne alınırsa yapı tasarımlarının 0.40 g’den büyük yatay pik ivme değerlerine göre yapılması uygun olacaktır.

18. Normal bir yapı 50 yıllık ekonomik ömrü içinde % 90 ihtimal ile bu ivme değerlerinden fazla bir yüklenmeye maruz kalmayacağı tahmin edilmektedir. Ekonomik ömrü daha uzun ya da 50 yıllık

ömrü içinde proje ivmelerinin aşılp aşılmayacağını kontrolü amaçlı veya önemli yapılar için karşılaşılabilecek en büyük ivme değerlerinin ayrıca hesaplanması gereklidir.

19. Şevketiye Mahallesi sınırları içerisinde Nilüfer Formasyonuna ait alanlar eğime göre, Önlemler Alanlar-2.1 (ÖA-2.1) ve Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar (AJE) olarak değerlendirilmiştir.

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

İnceleme alanındaki Nilüfer Formasyonuna ait eğimli alanlar Önlemler Alanlar 2.1. (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiştir. Şevketiye Mahallesinde ÖA-2.1 ile gösterilen alanlarda yapılan Jeoteknik değerlendirmeler sonucunda; ince taneli zemin sınıfında olduğu, zeminlerde oturma, taşıma ve şişme problemlerine rastlanmamıştır. Ancak inceleme alanının eğimli olması, köyün birinci derecede deprem bölgelerinde yer alması, yüzey ve çevre suyu etkisinde olması nedeniyle Önlemler Alanlar 2.1 (ÖA-2.1) kapsamında değerlendirilmiştir.

Bu alanlarla ilgili olarak;

- İnceleme alanında yamaç stabilitesini sağlayacak önlemlerin belirlenmesi amacıyla temel ve zemin etütlerinde şev stabilite analizleri yapılmalıdır.

- Yapılaşma öncesinde ayrılmış zonlar kaldırılmalı, kayaçların Jeoteknik özellikleri ayrıntılı olarak ortaya konulmalıdır. Şev duyarlılığına yönelik uygun analizler (şev duraylılığı analizi) yapılaşma öncesinde değerlendirip sağlam kayaya soketlenmiş kazıklar, betonarme istinat duvarları ve bu yapıların ankrajlı-destek kirişleri ile desteklemek gibi önlemlerin bir veya birkaçının alınması gereklidir.

- Rezidüel zonun kalın olduğu kesimlerde yer alan killi birimlerde mühendislik problemlerine yönelik çalışmalar zemin etüt raporlarında detaylı olarak incelenmelidir. İnceleme alanında kazık ve istinat benzeri önlem alınmadan parsel sınırlarında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, kazı şevleri uzun süreli açıkta bırakılmamalı ve komşu parsellerin güvenliği alınmalıdır.

- İnceleme alanında yer alan tüm derelerin yağışlı mevsimlerde taşkın tehlikesi ile ilgili olarak, planlama öncesi DSİ görüşü alınmalı, gerekli ıslah ve önlem işlemleri yapılmalı ve yüzey sularına karşın uygun projelendirilmiş çevre drenajı mutlaka yapılmalıdır.

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

Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar (AJE):

İnceleme alanına ait paftaları üzerinde sınırları belirtilen alanlar yüksek eğime (yaklaşık>30) sahip olması ve bu alanlarda yeterli sondaj, laboratuvar, jeofizik çalışmalar yapılamaması nedeniyle “Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar (AJE)” olarak tanımlanmıştır. Bu alan Nilüfer Formasyonuna ait birimler ile bunların ayrışma ürünlerinden ibaret olduğu gözlenmiştir. Bu alanlarda şev stabilite analizleri içeren ayrıntılı Jeoteknik etüt yapılmadan planlamaya gidilmemelidir.

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

2.4.3.Morfolojik Yapı

Bursa 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.

Şevketiye Mahallesi, Kestel İlçesi'nin kırsal özellik gösteren mahallelerinden birisidir ve Uludağ'ın yamaçlarında yer almaktadır. Şevketiye Mahallesi, batısında Bursa Ovası, güney doğusunda İnegöl Ovası ve kuzeydoğusunda Yenişehir Ovası ile çevrilidir.

2.4.4.Eğim Durumu

Bursa İli, Kestel İlçesi, Şevketiye Mahallesi, 120 Ada 1-2-4 Nolu Parsellerin eğim oranı kuzey yönünden güney yönüne doğru gittikçe %0-5 arasında değişmektedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Bursa İli, Kestel İlçesi, Şevketiye Mahallesi, 120 Ada 1-2-4 Nolu Parseller aşağıdaki gibi olup; 1 Nolu Parselde herhangi bir yapı bulunmazken, 2 Nolu Parselde “İki Katlı Betonarme Yapı”, 4 Nolu Parselde ise “İki Katlı Kerpiç Ev ve Bir Adet Samanlık” bulunmaktadır.

Fotoğraf 1: Plan Değişikliğine Konu Alan



Fotoğraf 2: Görünüm



2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Bursa İli, Kestel İlçesi, Şevketiye Mahallesi 120 Ada 1-2-4 Nolu Parseller özel mülkiyete konudur.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Şevketiye Mahallesi, 120 Ada, 1-2-4 Nolu Parseller; onaylı Alaçam – Derekızık – Osmaniye – Orhaniye – Saitabat – Çataltepe – Şevketiye – Aksu – Şükraniye Köyleri 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Alaçam – Derekızık – Osmaniye – Orhaniye – Saitabat – Çataltepe – Şevketiye – Aksu – Şükraniye Köyleri 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planında; söz konusu alan “Yerleşim Alanı” olarak planlanmıştır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Kestel Belediyesince Şevketiye Mahallesi, 120 Ada 1-2-4 Nolu Parsellerin imar planında ihdasları olduğu ancak 2 ve 4 Nolu Parselde var olan yapıların yapı kalitesinin iyi olduğundan mevcut durum dikkate alınarak imar hattında düzenleme yapılmasına ilişkin plan değişikliği talep edilmiştir.

Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Teknik incelemeler neticesinde;

- Onaylı Şevketiye Mahallesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda; “120 Ada 1 Nolu Parsel Blok Nizam 2 Kat (BL-2) ve 2-4 Nolu Parseller ise Bitişik Nizam 2 Kat (B-2) Yerleşik Konut Alanı ve Tarımsal Nitelikli Alan” olarak planlanmış olduğu,

- Onaylı Şevketiye Mahallesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda; 120 Ada 1-2-4 Nolu Parsellerin ihdaslarının olduğu,

- 120 Ada 1-2-4 Nolu Parsellerin özel mülkiyete konu olduğu,

- 120 Ada 2 Nolu Parselde “2 Katlı Betonarme Yapı” olduğu,

- 120 Ada 4 Nolu Parselde “İki Katlı Kerpiç Ev ve Bir Adet Samanlık” olduğu,

Tespit olunmuştur.

Söz konusu talep ve yapılan teknik incelemeler neticesinde onaylı Şevketiye Mahallesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

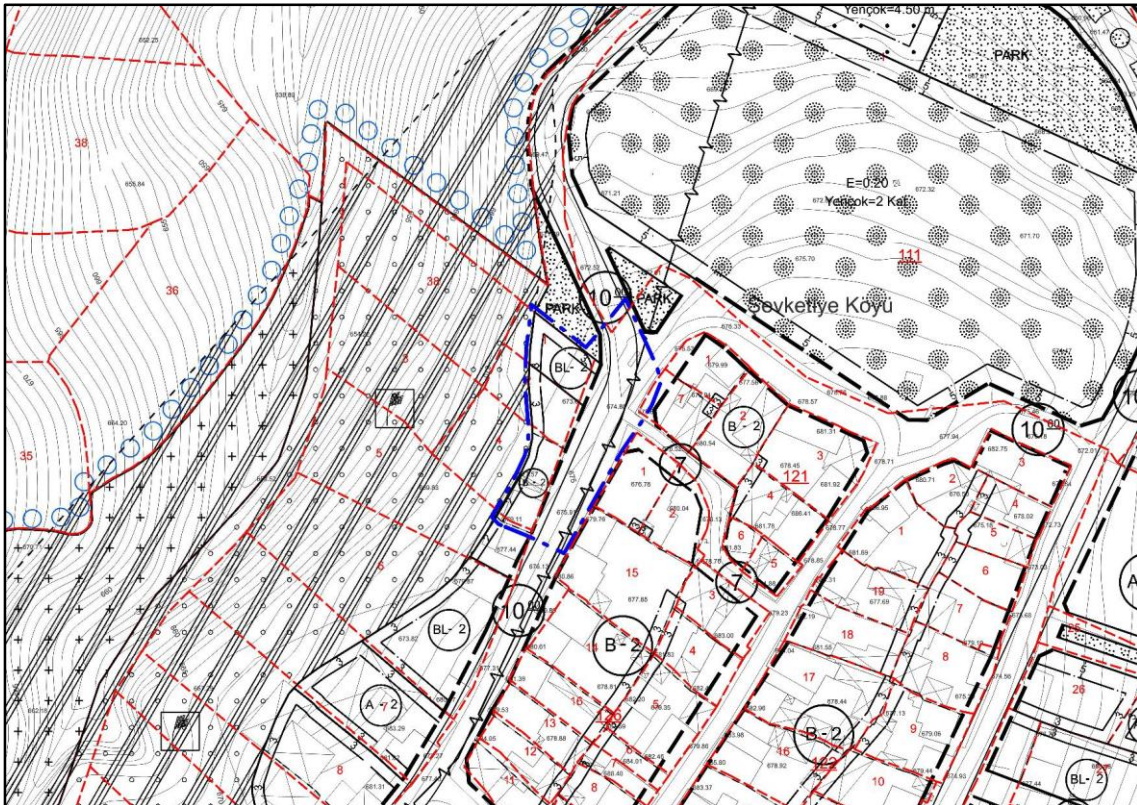
3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

Kestel Belediyesince Şevketiye Mahallesi, 120 Ada 1-2-4 Nolu Parsellerin imar planında ihdasları olduğu ancak 2 ve 4 Nolu Parselde var olan yapıların yapı kalitesinin iyi olduğundan mevcut durum dikkate alınarak imar hattında düzenleme yapılmasına ilişkin onaylı Şevketiye Mahallesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında Plan değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği önerisinde;

- 120 Ada 1-2-4 Nolu Parsellerin taşıt yoluna cepheli konumdaki mevcut yapılar göz önünde bulundurularak imar hattı yeniden düzenlenmiştir.

Şekil 8: 1/1000 Ölçekli Plan Değişikliği Önerisi



Tablo 3: Arazi Kullanım Karşılaştırma Tablosu

Kullanımlar	Mer'i Plan (m ²)	Plan Değişikliği (m ²)	Değişen Alan (m ²)
Yerleşik Konut Alanı	804,68	662,36	-142,32
Park Alanı	17,13	17,13	0,00
Yol Alanı	585,47	727,79	+142,32
Plan Değişikliği Alanı	1.407,28	1.407,28	0,00

Plan değişikliği önerisi plan genelinde herhangi bir yoğunluk artırıcı nitelikte olmadığından, plan bütününde kentsel sosyal teknik altyapı alanı dengesini koruduğundan 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmeliklerine, kamu yararı içerdiğinden şehir planlama ilke ve esaslarına uygundur.

Bilgilerinize arz olunur.