




KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI

EMLAK VE İSTİMLAK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, ÜMİTALAN MAHALLESİ, 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	
AÇIKLAMA RAPORU	
PİN: UİP-	
	
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

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Kestel İlçesi, Ümitalan Mahallesi sınırları içerisinde yerleşimin bulunduğu 38,92 hektarlık alanda 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanması işidir.

Kestel Belediye Meclisinin 07.05.2021 tarihli ve 134 sayılı kararı ile uygun görülen ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.08.2021 tarihli ve 1144 sayılı kararı ile onaylanan Ümitalan Mahallesi 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, Bursa 1. İdare Mahkemesinin Esas No:2022/1259 – Karar No:2023/1289 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. İptal kararı ile plansız kalan yerleşim alanında, iptale ilişkin mahkeme kararında belirtilen hususların giderilmesi ve 3402 sayılı Kanunun 22-a uygulaması ile kadaströ güncelleme çalışmaları neticesinde kadaströ parsellerinin yüz ölçüm, koordinat sistemi ve geometrilerinin değişmesinden kaynaklı imar planı uyumsuzlukların giderilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanması gerekliliği oluşmuştur.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

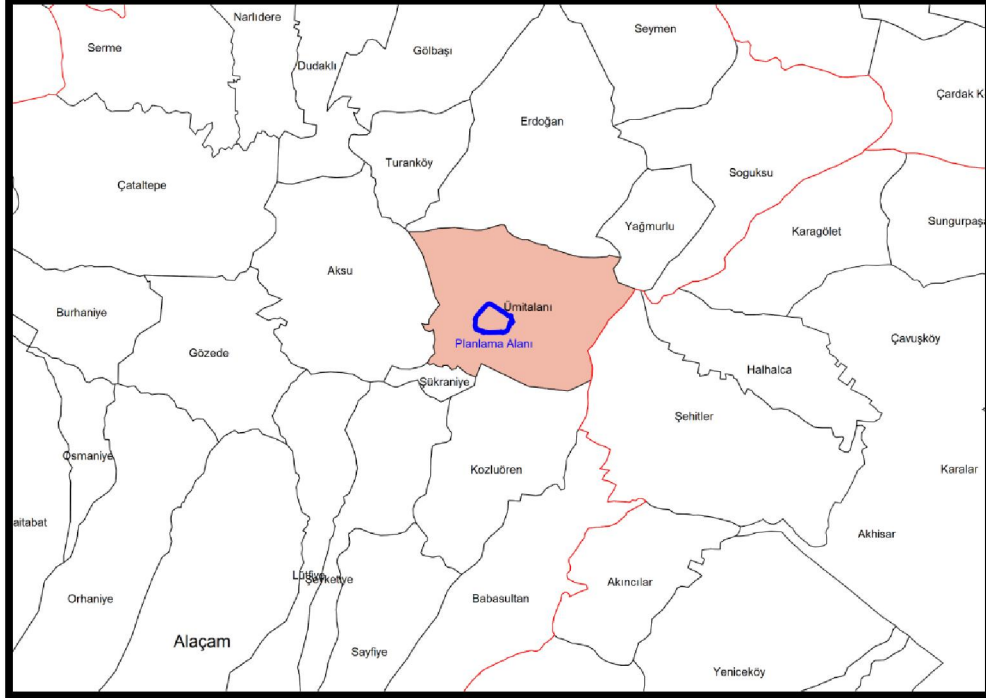
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

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



Planlama Alanı Konumu

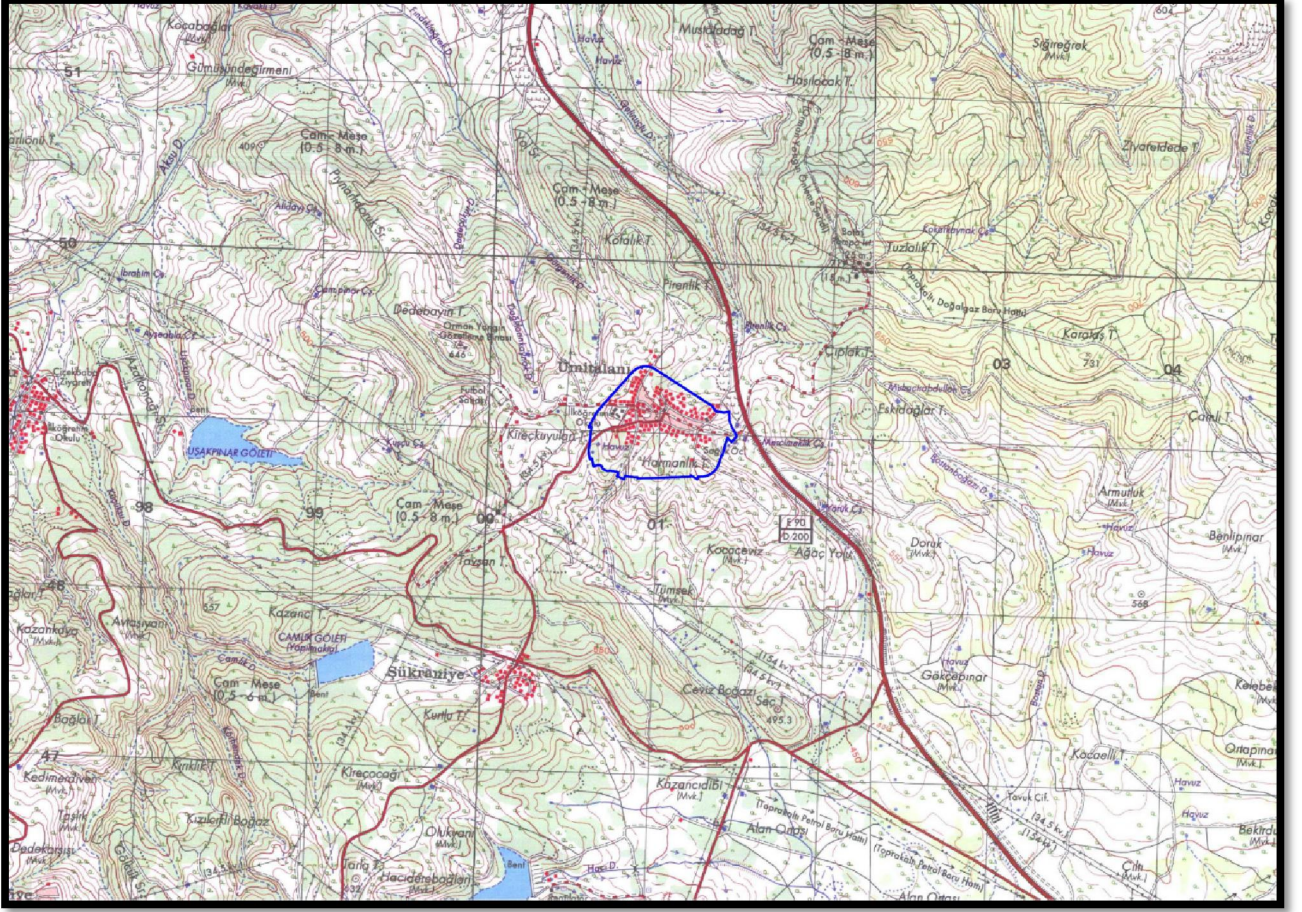
Ümitalan Mahallesi, Bursa kent merkezinin doğusunda yer almaktadır. Kestel İlçe Merkezine 17 km, Bursa şehir merkezine 32 km, Yalova'ya 100 km, İstanbul'a 180 km, Çanakkale'ye 305 km, İzmir'e 375 km, Ankara'ya 360 km ulaşım mesafesindedir. Planlama Alanı 389.194,80 m² büyüklüğünde olup iptal olan imar planı sınırlarını kapsamaktadır.



Ümitalan Mahallesi ve Çevresi Mahalle Sınırları



Ümitalan Mahallesi Uydur Görüntüsü



1/25.000 Ölçekli Topografik Harita Üzerinde Ümitalan Mahallesi ve Çevresi

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2.2.1. Demografik Yapı

Bursa İli, Türkiye'nin en yoğun göç alan Marmara Bölgesi'nde yer almaktadır. Bölge gerek İstanbul'un ticari etkisi ve ulaşım olanaklarının bölgedeki gelişmişliği, teknik altyapının ve istihdam olanaklarının çokluğu ve çeşitliliği açısından ülkesel cazibe merkezidir. Bursa, gerek coğrafi konumu, ulaşılabilirlik ve gelişmiş diğer kent merkezlerinin odağında yer alması dolayısı ile kendi gelişme bölgesini oluşturmaktadır.

Bursa İli nüfusu, nüfusu 1.000.000 üzerindeki illerle ve Büyükşehir Belediyeleri (Nüfusu 500.000 üzerindeki kentler) karşılaştırılmalarında ülke genelinde 4. sırada yer almaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumunun (TÜİK) 2021 yılında yapmış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre Bursa İli'nin toplam nüfusu 3.147.818 kişidir. Bu nüfus Türkiye nüfusunun (84.680.273 kişi) % 3,7'sini, Doğu Marmara (TR4) Bölge Nüfusunun ise yaklaşık %71,4'ünü oluşturmaktadır. Bursa Büyükşehir Belediyesi Sınırları il sınırlarını kapsadığından dolayı kır-kent nüfusu ayrımı artık yapılmamaktadır.

YILLAR	NÜFUS	NÜFUS ARTIŞ HIZI
2008	2.507.963	2.79%
2009	2.550.645	1.70%
2010	2.605.495	2.15%
2011	2.652.126	1.79%
2012	2.688.171	1.36%
2013	2.740.970	1.96%
2014	2.787.539	1.70%
2015	2.842.547	1.97%
2016	2.901.396	2.07%
2017	2.936.803	1.22%
2018	2.994.521	1.96%
2019	3.056.120	2.05%
2020	3.101.833	1.49%
2021	3.147.818	1.48%

Yıllara Göre Bursa Nüfusu (TÜİK)

Bursa ilçeleri için 2021 yılı verilerine göre nüfus yoğunlukları incelendiğinde; 59,39 kişi/ha ile Yıldırım İlçesi en yoğun, 0,15 kişi/ha ile Harmancık İlçesi en az yoğun ilçedir.

Planlama alanının da içinde bulunduğu Kestel İlçesi 1,83 kişi/ha yoğunluğa sahiptir.

Kestel İlçesi özelinde nüfus değerleri incelendiğinde; Bursa İl nüfusunun %2.3'ü ilçe sınırlarında yaşamaktadır. Kestel ilçesinde, 2022 yılı ADNKS verilerine göre 74.109 kişi yaşamaktadır. Nüfusun 37.268'i erkek, 36.841'i kadındır.

YIL	TOPLAM NÜFUS	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU
2007	44456	22059	22397
2010	48198	23924	24274
2013	51872	25815	26057
2016	57818	28687	29131
2019	68204	34160	34044
2022	74109	37268	36841

Kestel İlçesi Yıllara Göre Nüfus Dağılımı Kaynak: TÜİK

Planlama alanının da içerisinde yer aldığı Ümitalan Mahallesi'nin toplam nüfusu 619 kişidir. Toplam nüfus içerisinde %51'i Kadın, %49'u Erkektir. Orhaniye Mahallesi'nin yoğunluğuna bakıldığında ise 40 kişi/ha olduğu görülmektedir.

2.2.2. Ekonomik Yapı

Bursa konumu itibariyle tarihsel gelişim sürecinde ticaretin ve sanayinin önemli merkezlerinden birisi olmuştur. Özellikle Cumhuriyetten sonra Türkiye'nin ekonomik yapılanmasında bölgedeki sanayi yatırımlarıyla lokomotif gücü üstlenen illerden birisi olmuştur.

Bursa Türkiye'nin genel ekonomik yapısı içinde öteden beri önemli bir yere sahiptir. Sanayi, turizm ve tarım sektörlerindeki katkısı Bursa'yı ülke ekonomisi içinde önemli bir konuma getirmiştir.

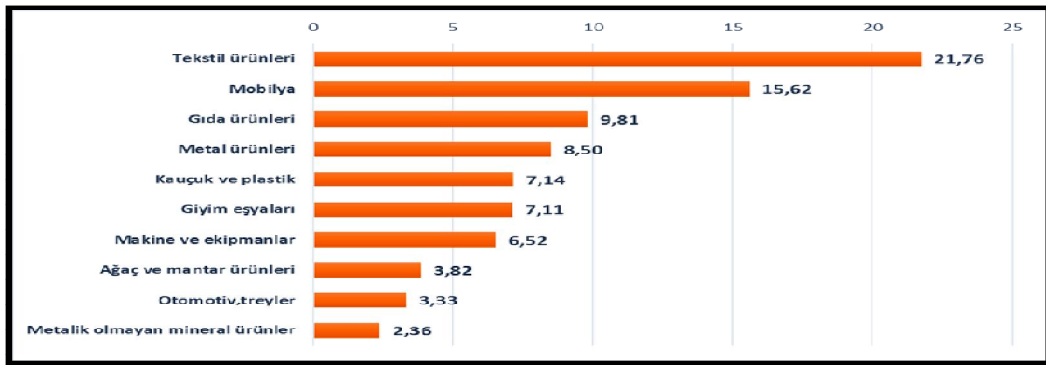
Bursa ili, Türkiye ortalamasının üzerindeki nüfus artışı ile en hızlı gelişen kentlerimizden biridir. Bu hızlı nüfus artışının en önemli etkeni devamlı olarak göç almasıdır. İlin göç almasındaki en önemli neden ise, Bursa'nın ekonomik, ticaret ve sanayi açısından çok gelişmiş olmasıdır.

Bursa, ekonomik yönüyle, Türk ekonomisinin geliştirilmesi ve ona yeni ivmeler kazandırılmasında aktif ve yönlendirici bir gücü temsil etmektedir. Ülke ve bölge ekonomisinin gelişmesine, ihracat yönüyle döviz girdisi sağlanmasına ve sanayi altyapısının güçlenmesine sağladığı katkılarla Bursa, ekonomik açıdan büyük bir dinamizm sergilemektedir.

Bursa'nın coğrafi konumu da, Bursa sanayisi için önemli bir avantajdır. Bursa, konumu itibarıyla Anadolu yarımadasının batıya çıkış ve batının Anadolu'ya giriş kapısı konumundadır.

Bursa'da başta tekstil, otomotiv, makine, gıda ve deri sanayileri olmak üzere, pek çok çeşitteki imalat sektörleri, Bursa'nın ticaret ve sanayi hayatında önemli etkinlikler meydana getirmektedir.

Bursa ilinde sanayi işletmelerinin sektörel dağılımı incelendiğinde, ilk sırada %21,76 ile Tekstil ürünleri, ikinci sırada %15,62 ile Mobilya ve üçüncü sırada ise %9,81 ile Gıda ürünleri sektörü yer almaktadır.



Bursa İlinde Sanayi İşletmelerinin Sektörel Dağılımı (İlk 10 Sektör) (%)

Bursa Ekonomik Yapısı İçerisinde Kestel İlçesinin Yeri:

Kestel ilçesi, merkez ilçe olmasından dolayı Bursa'nın diğer merkez ilçeleriyle öncelikli olarak sağlık ve eğitim konusunda etkileşim içindedir. Sağlık ve eğitimin dışında, sırasıyla alışveriş ve çalışma için diğer merkez ilçelere gidilmektedir.

İlçenin ekonomisinde en büyük rolü sanayi sektörü oynamaktadır. İkinci sektör ise tarımdır. Armut (Santa Maria ve Deveci çeşitleri) ile şeftali başta olmak üzere meyvecilik ön plandadır. Ova ve dağ kısımlarıyla yeryüzü şekilleri açısından çeşitlilik gösteren Kestel ilçesinde bitkisel tarım ürünleri de çeşitlilik göstermektedir. Ova köylerinde az miktarda zeytin ve önemli bir miktarda buğday yetiştirilmekte iken, dağ köylerinde (Alaçam Köyü) ahududu ve böğürtlen yetiştirilmektedir. Derekızık Köyü'nde ise çilek yetiştiriciliği yapılmaktadır. Ayrıca, ilçede üretilen yediveren çileği son yıllarda öne çıkmaktadır. Üretilen armut ve şeftali ana olarak büyük şehirler olmak üzere yurtiçi piyasasında yaş meyve olarak arz edilirken, üretilen ahududu, reçel olarak tarımsal sanayide ve ayrıca ilaç sanayinde değerlendirilmektedir.

İlçe için hem katma değer hem de istihdam açısından önemli bir konumda olan sanayi sektörünün ilçede en önde, ilçe sanayisinin yaklaşık %85'ini oluşturan sanayi kolu tekstil sektörüdür. İlçe tekstil sektörünün üçte biri entegre tesislerden oluşmaktadır. Bu entegre tesisler, iplik üretiminin, dokumanın ve boyamanın bir arada bulunduğu tesislerdir. Entegre tesisler dışında kalan tesislerin yarısı boyamacı, diğer yarısı da dokumacılar tarafından oluşmaktadır. Tekstil sektörünün ardından çimento sektörü de ilçe için önemli bir sanayi koludur.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

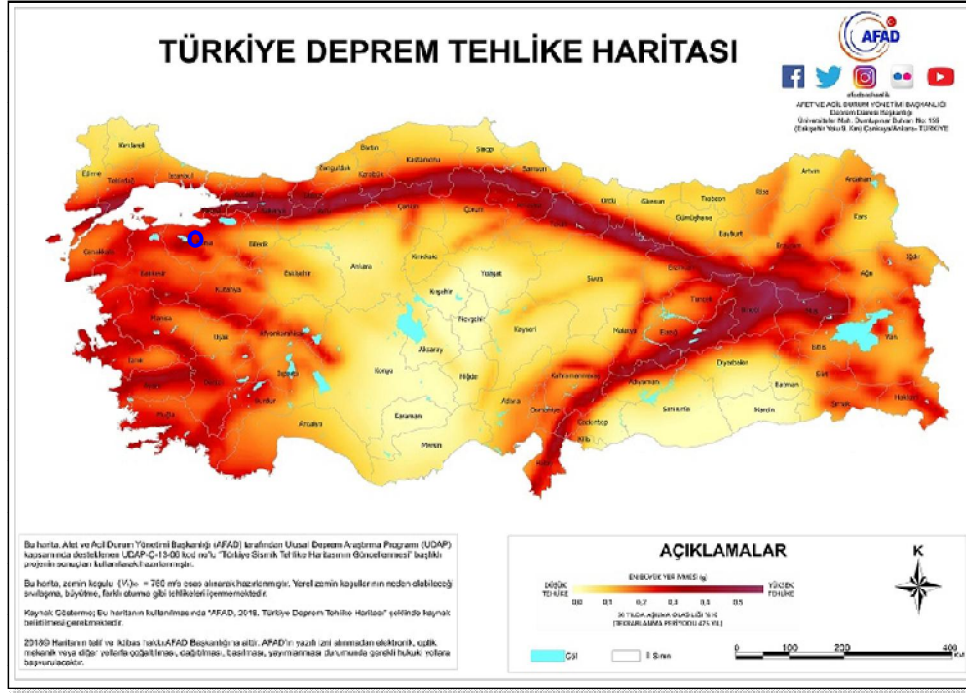
Planlama alanı Kestel ve İnegöl ilçesinin kesiştiği coğrafyada yer almakta olup Bursa-Ankara Karayoluna 300 metre mesafede olması sebebiyle ulaşım bağlantıları yönünden erişilebilir bir noktadır.

Alanda bulunan yapılar içme suyu ihtiyaçlarını şehir şebekesinden sağlamaktadır. Ayrıca planlama alanında atık su, doğalgaz, elektrik, telekom ve yağmursuyu alt yapı şebekeleri bulunmaktadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre deprem tehlike durumu aşağıdaki haritada gösterilmiştir. Planlama alanı haritaya göre 0.3-0.4 Aralığında orta tehlikeye daha yakındır.



Türkiye Deprem Tehlike Haritası

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 648 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) Bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 Sayılı Genelge Gereğince Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 04.08.2016 tarihinde onanan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu bulunmaktadır. Söz konusu raporda yerleşime uygunluk açısından yapılan değerlendirmeler aşağıda yer almaktadır.

1.İnceleme Alanı Yerleşime Uygunluk Açısından Değerlendirilmesi

İnceleme alanı yerleşime uygunluk açısından 2 kategoriye ayrılmıştır:

- *Önlemlenilebilir Alan – 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar*
- *Önlemlenilebilir Alan – 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar*

1.1.1.Önlemlenilebilir Alanlar – 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

Bu alanlarda topografik eğim %0-10 arasında ve yapılan jeolojik gözlemler, sondaj çalışmalarında Metaltramafitler, Kretase yaşlı Yarhisar formasyonu ve Permiyen – Triyas yaşlı Nilüfer biriminin yayılım sunduğu görülmüştür. Metaltramafitlerin rezidüel zon kalınlığı 2 m olup rezidüel zon altında "Koyu yeşil, siyahımsı, bol kırıklı ve çatlaklı serpantinler"den oluşmaktadır. Yarhisar formasyonun rezidüel zon kalınlığı maksimum

5.50 m olarak tespit edilmiş ve rezidüel zonda “Kahverengimsi renkli, çok katı kıvamlı, plastik özellik gösteren, çakıllı, kumlu, az siltli, max çakıl boyutu 3cm boyutunda, tamamen ayrılmış, Az çakıllı kumlu sitli KİL” birimlerden oluşan bir zemin kesilmiştir. Rezidüel zon altında ise Yarhisar formasyonunun “Kırmızımsı-pembemsi renkli, çok parçalı kırıklı, killi, orta derecede ayrılmış, Kiltası-Kireçtaşı ardalanması” kesilmiştir. Nilüfer birimi ise “Kahverengimsi-Sarımsı renkli, çok parçalı kırıklı, orta ayrılmış, araları kil dolgulu, Metabazitik Kayaçlar”dan oluşmaktadır. Rezidüel zondaki birimlerin genel olarak “orta – yüksek” sıkışabilirliğe sahip, “düşük – orta – yüksek” plastisiteli zemilerden oluştuğu görülmüştür.

Bu alanlarda:

- Yapı yükleri mümkün olduğunca temeldeki Metaultramafitlere, Yarhisar ve Nilüfer formasyonlarının sağlam kaya birimlere taşıttırılmalıdır.
- Yapı yüklerinin taşıttırılacağı kaya birimlerinin mühendislik parametreleri yapı tasarımına esas temel ve zemin etütleriyle ayrıntılı olarak belirlenmelidir.
- Yüzey ve sızıntı sularının ortamdaki uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Derin kazı şevleri uygun istinat yapılarıyla korunmalıdır.
- Gözlenen ileri derece ayrılmış rezidüel zeminlerin şişme derecesi “Düşük-Orta-Yüksek” olarak bulunmuştur. Parsel bazındaki çalışmalarda killerin oturma, şişme mühendislik problemleri detaylı incelenmelidir. Zemin etütleri aşamasında alınacak önlemler belirtilmelidir.
- Yarhisar formasyonuna ve Nilüfer formasyonuna ait kireçtaşlarının bulunduğu alanlarda karstlaşma riski bulunduğundan parsel bazı zemin etütlerinden bu karstik boşluk durumu ayrıntılı olarak araştırılmalı, gerekli görülürse önlem alınmalıdır.
- Bu alanlar yerleşime uygunluk yönünden “**Önlemlenilen Alan – 5.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar**” olarak değerlendirilmiştir. Hazırlanan 1/1000 ve 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında “**ÖA-5.1**” simgesiyle gösterilmiştir.

1.1.2.Önlemlenilen Alanlar – 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

Bu alanlarda topografik eğim %0-10 arasında ve yapılan jeolojik gözlemler, sondaj çalışmalarında Metaultramafitler, Kretase yaşlı Yarhisar formasyonu ve Permiyen – Triyas yaşlı Nilüfer biriminin yayılım sunduğu görülmüştür. Metaultramafitlerin rezidüel zon kalınlığı 2 m olup rezidüel zon altında “Koyu yeşil, siyahımsı, bol kırıklı ve çatlaklı serpantinitle”den oluşmaktadır. Yarhisar formasyonunun rezidüel zon kalınlığı maksimum 5.50 m olarak tespit edilmiş ve rezidüel zonda “Kahverengimsi renkli, çok katı kıvamlı, plastik özellik gösteren, çakıllı, kumlu, az siltli, max çakıl boyutu 3cm boyutunda,

tamamen ayrıışmış, Az çakıllı kumlu sitli KİL” birimlerden oluşan bir zemin kesilmiştir. Rezidüel zon altında ise Yarhisar formasyonunun “Kırmızımsı-pembemsi renkli, çok parçalı kırıklı, killi, orta derecede ayrıışmış, Kıltaşı-Kireçtaşı aralanması” kesilmiştir. Nilüfer birimi ise “Kahverengimsi-Sarımsı renkli, çok parçalı kırıklı, orta ayrıışmış, araları kil dolgulu, Metabazitik Kayaçlar”dan oluşmaktadır. Rezidüel zondaki birimlerin genel olarak “orta – yüksek” sıkışabilirliğe sahip, “düşük – orta – yüksek” plastisiteli zemilerden oluştukları görülmüştür. Mevcut durum itibariyle bu alanlarda heyelan ve kaya düşmesi gibi kütle hareketleri gözlenmemiştir.

Bu alanlarda:

- Zemin etüt aşamasında yamaçlar boyunca stabilite analizlerinin yapılması, stabiliteyi sağlayıcı palyelendirme ve palye şevlerinin tekniğine uygun istinat yapılarıyla korunması gereklidir.*
- Yüzey ve sızıntı sularının ortamdaki uzaklaştırılması için uygun drenaj sistemlerinin oluşturulması,*
- Yapı yüklerinin mümkün olduğunca rezidüel zon altındaki sağlam kaya birimlere taşıttırılması,*
- Yapı yüklerinin taşıttırılacağı zeminin mühendislik parametrelerinin yapı tasarımına esas temel ve zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmesi gerekmektedir.*
- Derin kazılardan kaçınılmalıdır.*
- Yapılacak derin kazılarda oluşacak yarmalar, tekniğine uygun projelendirilmiş iksa önlemleri ile korunmalı, yüzey, yer altı ve atık suları drenaj yöntemiyle yüzeyden uzaklaştırılmalıdır.*
- Yapılması planlanacak her türlü hafriyat, yol ve temel kazı durumuna göre oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, mutlaka tekniğine uygun projelendirilmiş istinat yapısı, ankraj projeleri, zemin ıslahı, vb. önlemlerle şevler desteklenmelidir. Alanda temel kazısı derinliği, çevredeki yapılar, yol ve şevler dikkate alınarak alınacak önlemler belirlenmelidir. Bu çalışmalar doğrultusunda kazı güvenliği için gerekli önlemler alındıktan sonra kazıya başlanmalı ve kontrolsüz kazı yapılmamalıdır.*
- Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan parsel/bina bazındaki zemin etüt çalışmalarında, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şeve etkisi ile şev kenarına olan güvenli mesafesinin belirlenmesi, şevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, jeoteknik problemin niteliğine göre gerekli önlemlerden bir veya birkaçının alınması gerekir.*
- İnceleme alanında mevcut yerleşim alanının üst kotlarında kireçtaşı birimlerinin koparak ayrılması ile inceleme alanına doğru gelen kaya blokları bulunmaktadır. Bu ayrık kireçtaşı blokları alt kotlardaki yapılar için risk oluşturmaktadır ve bu bloklarının temizlenmesi gerekmektedir.*

- Rezidüel kayaç zonunda gözlenen rezidüel zeminlerin şişme derecesi “Düşük – Orta – Yüksek” olarak bulunmuştur. Parsel bazındaki çalışmalarda killerin oturma, şişme mühendislik problemleri detaylı incelenmelidir.
- Temellerin aynı birimler üzerine oturtturulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Yapı Temelleri üstteki ayrışmış zon hafredilerek alttaki sağlam zemine oturtturulmalı veya farklı oturmaları önlemek için uygun temel sistemi seçilmelidir. Ayrıca yapılaşma öncesi alanda dolgu bulunması halinde dolgu malzeme hafredilmelidir.
- 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 yeraltı suyu ve sızıntı suların varlığı araştırılmalı, tespit edilmesi halinde gerekli drenaj önlemleri alınmalıdır.
- Yapılacak yapıların yapı öz periyotları ve yapı periyodu amplifikasyon uç değeri 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.
- Yarhisar formasyonuna ve Nilüfer formasyonuna ait kireçtaşlarının bulunduğu alanlarda karstlaşma riski bulunduğundan parsel bazı zemin etütlerinden bu karstik boşluk durumu ayrıntılı olarak araştırılmalı, gerekli görülürse önlem alınmalıdır..
- Bu alanlar yerleşime uygunluk yönünden “**Önemli Alan – 2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**” olarak değerlendirilmiştir. Hazırlanan 1/1000 ve 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında “**ÖA-2.1**” simgesiyle gösterilmiştir.

Sonuç ve Öneriler

1.Bu Rapor; Bursa İli, Kestel İlçesi, Ümitalan Mahallesi, 1/5000 Ölçekli H22C08D ve 1/1000 ÖLÇEKLİ H22C08D1B, H22C08D1C, H22C08D1D, H22C08D2A ve H22C08D2D halihazır paftalarında kalan 38.6 hektarlık alanın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporu olarak Yerleşime Uygunluk durumunun değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

2.İnceleme alanında derinlikleri 8.0 – 11.0 m arasında değişen ve toplam derinliği 50 m olan 5 adet zemin araştırma sondajı yapılmıştır. Ayrıca 3 serim boyunca ofset 3,00-5,00 m, jeofon aralığı 3,00-5,00 m sismik kırılma, ofset 6,00-10,00 m, jeofon aralığı 3,00-5,00 m sismik masw ve 3 nokta da mikrotremör çalışmaları yapılmıştır.

3. İnceleme alanı eğim durumu değerlendirmesinde %0-10 ve %10-30 eğimli alanlar tanımlanmıştır.

4. İnceleme alanında yapılan jeolojik gözlemler, sondaj çalışmalarında Metaultramafitler, Kretase yaşlı Yarhisar formasyonu ve Permien – Triyas yaşlı Nilüfer biriminin yayılım sunduğu görülmüştür.

İnceleme alanında açılan zemin araştırma sondajlarında yer yer yüzeyden itibaren 0.0 – 0.60 m derinliklere kadar bitkisel toprak zonu gözlenmiştir. Bitkisel toprak zonu altında ise Metaultramafitlerin rezidüel zon kalınlığı 2 m olup rezidüel zon altında “Koyu yeşil, siyahımsı, bol kırıklı ve çatlaklı serpantinitle”den oluşmaktadır. Yarhisar formasyonun rezidüel zonu kesilmiştir. Rezidüel zon kalınlığı maksimum 5.50 m olarak tespit edilmiş ve rezidüel zonda “Kahverengimsi renkli, çok katı kıvamlı, plastik özellik gösteren, çakıllı, kumlu, az siltli, max çakıl boyutu 3cm boyutunda, tamamen ayrılmış, Az çakıllı kumlu siltli KİL” birimlerden oluşan bir zemin kesilmiştir. Rezidüel zon altında ise Yarhisar formasyonunun “Kırmızımsı-pembemsi renkli, çok parçalı kırıklı, killi, orta derecede ayrılmış, Kiltası-Kireçtaşı araldanması” kesilmiştir.

SK-7 kuyusunda 0.20 m kalınlığındaki bitkisel toprak zonu altında Nilüfer birimi gözlenmiştir. Birim “Kahverengimsi-Sarımsı renkli, çok parçalı kırıklı, orta ayrılmış, araları kil dolgulu, Metabazitik Kayaçlar”dan oluşmaktadır.

5. İnceleme alanında 3 noktada yapılan mikrotremör ölçümleri sonucu elde edilen verilerin değerlendirilmesi ile zemin büyütmesi ve zemin hakim periyotları belirlenmiştir. Yapılan çalışmaya göre zemin büyütmesi değerleri 1,74-3,59 arasında ve zemin hakim periyotları $T_0=0,15 - 0,23$ sn. $T_A=0,10-0,15$ sn. $T_B=0,23-0,35$ sn. olarak hesaplanmıştır. Buna göre Zemin büyütme değerleri A (Düşük) ve B (Orta) grupta ve Zemin hakim periyotları değerlerine göre zemin sınıfı Z2 ve Z3 sınıfında yer almaktadır. Kumsar vd (2005) spektral büyütme değerleri 2.0 ve üzerindeki değerlerin yerleşime önlemleri alanlar için kriter olacağını ileri sürmüşlerdir. Bu nedenle büyütmeden kaynaklanabilecek jeoteknik sorunlara dikkat edilmeli, yapı, bina ve temel analizleri bu durum göz önüne alınarak yapılmalıdır.

a) Vs hızları: 3 profil boyunca alınan ölçümlere göre 1. tabaka için 233-346 m/s, 2. tabaka için 549-721 m/s, 3. tabaka için minimum 884-1425 m/s olarak hesaplanmıştır. 1. tabaka için gevşek ve orta sıkı, 2. tabaka orta sıkı ve sıkı ve 3. tabaka çok sıkı kıvamda zeminlerden oluşmaktadır. (Özaydın, 1982).

b) Vp/Vs Oranları: İnceleme alanında 1. tabakada hız oranı $V_{p1}/V_{s1} = 1,56-2,59$ arasındadır. Bu değerler 1. tabakanın doymun olmayan ve kısmen doymun malzeme sınıfında olduğunu göstermektedir. İnceleme alanında 2. tabakanın hız oranı $V_{p2}/V_{s2} = 2,80-3,55$ arasındadır. Bu değerler 2. tabakanın tam doymun malzeme sınıfında olduğunu göstermektedir. İnceleme alanında 3. tabakanın hız oranı $V_{p3}/V_{s3} = 2,50-2,70$

arasındadır. Bu değerler 3. tabakanın kısmen doymuş ve tam doymuş malzeme sınıfında olduğunu göstermektedir.

c) Yoğunluk: İnceleme alanında 1.tabakanın yoğunluğu; $d_1=1,35-1,70$ gr/cm³ arasındadır. Bu değerler 1.tabakanın, düşük ve orta yoğunlukta malzeme sınıfında olduğunu göstermektedir. İnceleme alanında 2.tabakanın yoğunluğu; $d_2=1,94-2,09$ gr/cm³ arasındadır. Bu değerler 2.tabakanın, yüksek yoğunlukta malzeme sınıfında olduğunu göstermektedir. İnceleme alanında 3.tabakanın yoğunluğu; $d_3=2,17-2,40$ gr/cm³ arasındadır. Bu değerler 3.tabakanın, yüksek ve çok yüksek yoğunlukta malzeme sınıfında olduğunu göstermektedir.

d) Poisson Oranı (μ): İnceleme alanında 1. tabakada Poisson oranı; $r_1=0,15-0,41$ arasında değişmekte olup gözeneksiz, orta gözenekli ve gözenekli ortam özelliği göstermektedir. İnceleme alanında 2. tabakada Poisson oranı; $r_2=0,43-0,46$ arasında değişmekte olup gözenekli ortam özelliği göstermektedir. İnceleme alanında 3. tabakada Poisson oranı; $r_3=0,41-0,42$ arasında değişmekte olup gözenekli ortam özelliği göstermektedir.

e) Kayma modülü: İnceleme alanında 1. tabakada dinamik kayma modülü değerleri $G_1=735-2030$ kg/cm² arasındadır. Bu değerler çalışma alanında 1.tabakanın, orta sağlam karakterde olduğunu göstermektedir. İnceleme alanında 2. tabakada dinamik kayma modülü değerleri $G_2=5848-10858$ kg/cm² arasındadır. Bu değerler çalışma alanında 2.tabakanın, sağlam ve çok sağlam karakterde olduğunu göstermektedir. İnceleme alanında 3. tabakada dinamik kayma modülü değerleri $G_3=16931-48638$ kg/cm² arasındadır. Bu değerler çalışma alanında 3.tabakanın, çok sağlam karakterde olduğunu göstermektedir.

f) Elastisite modülü: İnceleme alanında 1. tabakada elastisite modülü; $E_1=1695-5733$ kg/cm² arasındadır. Bu değerler 1.tabakanın, gevşek ve orta sağlam malzeme sınıfında olduğunu göstermektedir. İnceleme alanında 2. tabakanın elastisite modülü; $E_2=16687-31060$ kg/cm² arasındadır. Bu değerler 2.tabakanın, sağlam ve çok sağlam malzeme sınıfında olduğunu göstermektedir. İnceleme alanında 3.tabakanın elastisite modülü; $E_3=48099-136659$ kg/cm² arasındadır. Bu değerler 3.tabakanın, çok sağlam malzeme sınıfında olduğunu göstermektedir.

g) Bulk Modülü (Kd): İnceleme alanında 1. tabakada bulk modülü değerleri; $K_1=814-10875$ kg/cm² arasındadır. Bu değerler çalışma alanında 1.tabakanın, az ve orta sıkışmaz malzeme karakterinde olduğunu göstermektedir. İnceleme alanında 2. tabakada bulk modülü değerleri; $K_2=37922-76859$ kg/cm² arasındadır. Bu değerler çalışma alanında 2.tabakanın, orta ve yüksek sıkışmaz malzeme karakterinde olduğunu göstermektedir. İnceleme alanında 3. tabakada bulk modülü değerleri; $K_3=100770-239393$ kg/cm² arasındadır. Bu değerler çalışma alanında 3.tabakanın, çok yüksek

sıkışmaz malzeme karakterinde olduğunu göstermektedir.

h) İnceleme alanında yapılan MASW ölçümlerinde Vs30 hız değerlerinin 595,4-844,7 m/sn aralığında oldukları belirlenmiş ve Afet İşleri Deprem Bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliğine göre Zemin Grubu Sınıflaması göre inceleme alanındaki birimlerin “ayrışmış çimentolu tortul kayalar” B sınıfında zeminlerden oluştukları belirlenmiştir.

6.İnceleme alanındaki Metaultramafitler, Yarhisar formasyonu ve Nilüfer formasyonuna ait rezidüel kayaç seviyelerinden alınan zeminlerin likit limit değerleri LL: % 27-51, plastik limit değerleri PL: % 14-25, plastisite indisi değerleri PI: % 13-26 ve su muhtevası wn: % 6,9-26,3 arasında belirlenmiştir.

İnceleme alanında alınan kayaç numuneler üzerinde yapılan nokta yükleme dayanım değerlerine göre inceleme alanındaki Yarhisar formasyonu içerisindeki kireçtaşı ara seviyesinde nokta dayanım indisi değerleri 4 Mpa, dayanım arasında oldukları belirlenmiştir.

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

8.İnceleme alanında ve sınırındaki tüm dere yatakları ile ilgili planlama aşamasında DSİ'nin güncel görüşü alınmalı ve görüş doğrultusunda uygulama yapılmalıdır. Ayrıca mevsimsel yağışlarla oluşabilecek yüzey sularına karşı drenaj önlemleri alınmalıdır.

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

Metaultramafitler, Yarhisar formasyonu ve Nilüfer formasyonu Rezidüel zonu için:

Zemin Grubu: C; Yerel Zemin Sınıfı = Z3

Metaultramafitler, Yarhisar formasyonu ve Nilüfer formasyonu Sağlam kayaçları için:

Zemin Grubu: B; Yerel Zemin Sınıfı = Z2

“Z2” sınıfına giren zemin tabakaları için yönetmelikte verilen **Z2:TA=0,15-TB=0,40**

“Z3” sınıfına giren zemin tabakaları için yönetmelikte verilen **Z3:TA=0,15-TB=0,60**

değerleri “Spektrum Karakteristik Periyotları” olarak alınabilir.

A0=0.40 alınmalıdır.

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

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

11.İnceleme alanı yerleşime uygunluk açısından 2 kategoriye ayrılmıştır:

a) Önemli Alanlar – 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

Bu alanlarda topografik eğim %0-10 arasında ve yapılan jeolojik gözlemler, sondaj

çalışmalarında Metaultramafitler, Kretase yaşlı Yarhisar formasyonu ve Permiyen – Triyas yaşlı Nilüfer biriminin yayılım sunduğu görülmüştür. Metaultramafitlerin rezidüel zon kalınlığı 2 m olup rezidüel zon altında “Koyu yeşil, siyahımsı, bol kırıklı ve çatlaklı serpantinitle”den oluşmaktadır. Yarhisar formasyonun rezidüel zon kalınlığı maksimum 5.50 m olarak tespit edilmiş ve rezidüel zonda “Kahverengimsi renkli, çok katı kıvamlı, plastik özellik gösteren, çakıllı, kumlu, az siltli, max çakıl boyutu 3cm boyutunda, tamamen ayrılmış, Az çakıllı kumlu sitli KİL” birimlerden oluşan bir zemin kesilmiştir. Rezidüel zon altında ise Yarhisar formasyonunun “Kırmızımsı-pembemsi renkli, çok parçalı kırıklı, killi, orta derecede ayrılmış, Kiltası-Kireçtaşı ardalanması” kesilmiştir. Nilüfer birimi ise “Kahverengimsi-Sarımsı renkli, çok parçalı kırıklı, orta ayrılmış, araları kil dolgulu, Metabazitik Kayaçlar”dan oluşmaktadır. Rezidüel zondaki birimlerin genel olarak “orta – yüksek” sıkışabilirliğe sahip, “düşük – orta – yüksek” plastisiteli zemilerden oluştukları görülmüştür.

Bu alanlarda:

- Yapı yükleri mümkün olduğunca temeldeki Metaultramafitlere, Yarhisar ve Nilüfer formasyonlarının sağlam kaya birimlere taşıttırılmalıdır.
- Yapı yüklerinin taşıttırılacağı kaya birimlerinin mühendislik parametreleri yapı tasarımına esas temel ve zemin etütleriyle ayrıntılı olarak belirlenmelidir.
- Yüzey ve sızıntı sularının ortamdaki uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Derin kazı şevleri uygun istinat yapılarıyla korunmalıdır.
- Gözlenen ileri derece ayrılmış rezidüel zeminlerin şişme derecesi “Düşük-Orta-Yüksek” olarak bulunmuştur. Parsel bazındaki çalışmalarda killerin oturma, şişme mühendislik problemleri detaylı incelenmelidir. Zemin etütleri aşamasında alınacak önlemler belirtilmelidir.
- Yarhisar formasyonuna ve Nilüfer formasyonuna ait kireçtaşlarının bulunduğu alanlarda karstlaşma riski bulunduğundan parsel bazı zemin etütlerinden bu karstik boşluk durumu ayrıntılı olarak araştırılmalı, gerekli görülürse önlem alınmalıdır.
- Bu alanlar yerleşime uygunluk yönünden “**Önemli Alan – 5.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar**” olarak değerlendirilmiştir. Hazırlanan 1/1000 ve 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında “**ÖA-5.1**” simgesiyle gösterilmiştir.

b) Önemli Alanlar – 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

Bu alanlarda topografik eğim %0-10 arasında ve yapılan jeolojik gözlemler, sondaj çalışmalarında Metaultramafitler, Kretase yaşlı Yarhisar formasyonu ve Permiyen – Triyas yaşlı Nilüfer biriminin yayılım sunduğu görülmüştür. Metaultramafitlerin rezidüel

zon kalınlığı 2 m olup rezidüel zon altında “Koyu yeşil, siyahımsı, bol kırıklı ve çatlaklı serpantinitle”den oluşmaktadır. Yarhisar formasyonun rezidüel zon kalınlığı maksimum 5.50 m olarak tespit edilmiş ve rezidüel zonda “Kahverengimsi renkli, çok katı kıvamlı, plastik özellik gösteren, çakıllı, kumlu, az siltli, max çakıl boyutu 3cm boyutunda, tamamen ayrılmış, Az çakıllı kumlu sitli KİL” birimlerden oluşan bir zemin kesilmiştir. Rezidüel zon altında ise Yarhisar formasyonunun “Kırmızımsı-pembemsi renkli, çok parçalı kırıklı, killi, orta derecede ayrılmış, Kıltaşı-Kireçtaşı ardalanması” kesilmiştir. Nilüfer birimi ise “Kahverengimsi-Sarımsı renkli, çok parçalı kırıklı, orta ayrılmış, araları kil dolgulu, Metabazitik Kayaçlar”dan oluşmaktadır. Rezidüel zondaki birimlerin genel olarak “orta – yüksek” sıkışabilirliğe sahip, “düşük – orta – yüksek” plastisiteli zemilerden oluştukları görülmüştür. Mevcut durum itibarıyla bu alanlarda heyelan ve kaya düşmesi gibi kütle hareketleri gözlenmemiştir.

Bu alanlarda:

- Zemin etüt aşamasında yamaçlar boyunca stabilite analizlerinin yapılması, stabilizeyi sağlayıcı palyelendirme ve palye şevlerinin tekniğine uygun istinat yapılarıyla korunması gereklidir.
- Yüzey ve sızıntı sularının ortamdaki uzaklaştırılması için uygun drenaj sistemlerinin oluşturulması,
- Yapı yüklerinin mümkün olduğunca rezidüel zon altındaki sağlam kaya birimlere taşıtırılması,
- Yapı yüklerinin taşıtırılacağı zeminin mühendislik parametrelerinin yapı tasarımına esas temel ve zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmesi gerekmektedir.
- Derin kazılardan kaçınılmalıdır.
- Yapılacak derin kazılarda oluşacak yarmalar, tekniğine uygun projelendirilmiş iksa önlemleri ile korunmalı, yüzey, yer altı ve atık suları drenaj yöntemiyle yüzeyden uzaklaştırılmalıdır.
- Yapılması planlanacak her türlü hafriyat, yol ve temel kazı durumuna göre oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, mutlaka tekniğine uygun projelendirilmiş istinat yapısı, ankraj projeleri, zemin ıslahı, vb. önlemlerle şevler desteklenmelidir. Alanda temel kazısı derinliği, çevredeki yapılar, yol ve şevler dikkate alınarak alınacak önlemler belirlenmelidir. Bu çalışmalar doğrultusunda kazı güvenliği için gerekli önlemler alındıktan sonra kazıya başlanmalı ve kontrolsüz kazı yapılmamalıdır.
- Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan parsel/bina bazındaki zemin etüt çalışmalarında, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay 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.

- İnceleme alanında mevcut yerleşim alanının üst kotlarında kireçtaşı birimlerinin koparak ayrılması ile inceleme alanına doğru gelen kaya blokları bulunmaktadır. Bu ayrık kireçtaşı blokları alt kotlardaki yapılar için risk oluşturmaktadır ve bu bloklarının temizlenmesi gerekmektedir.

- Rezidüel kayaç zonunda gözlenen rezidüel zeminlerin şişme derecesi “Düşük – Orta – Yüksek” olarak bulunmuştur. Parsel bazındaki çalışmalarda killerin oturma, şişme mühendislik problemleri detaylı incelenmelidir.

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

- 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 yeraltı suyu 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.

- Yarhisar formasyonuna ve Nilüfer formasyonuna ait kireçtaşlarının bulunduğu alanlarda karstlaşma riski bulunduğundan parsel bazı zemin etütlerinden bu karstik boşluk durumu ayrıntılı olarak araştırılmalı, gerekli görülürse önlem alınmalıdır..

- Bu alanlar yerleşime uygunluk yönünden “**Önlemler Alan – 2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**” olarak değerlendirilmiştir. Hazırlanan 1/1000 ve 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında “**ÖA-2.1**” simgesiyle gösterilmiştir.

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

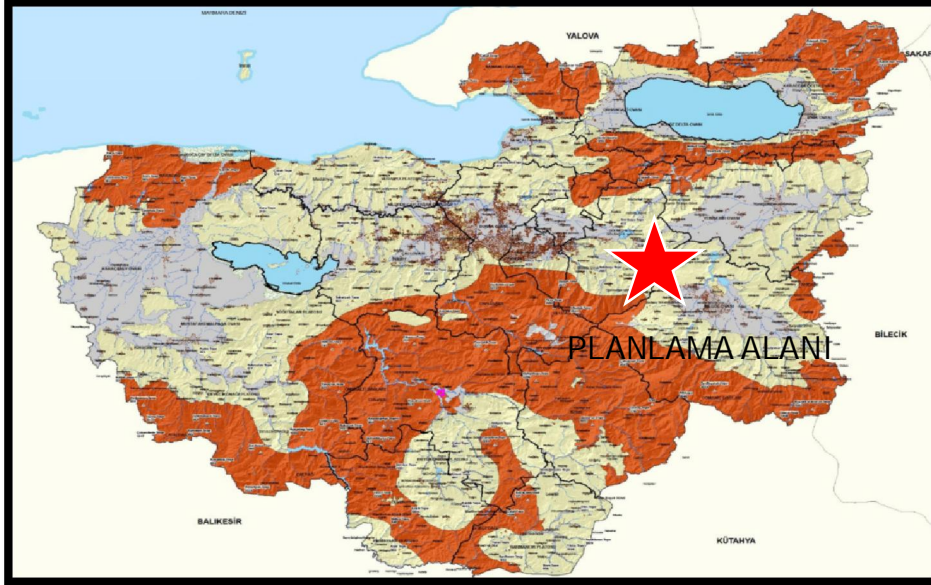
Bölgelerinde Yapılacak olan binalar Hakkında Yönetmelik” (Resmi Gazete 06/03/2007 tarih ve 26454 sayı) şartlarına uyulmalıdır.

13.*Bu Rapor; Bursa İli, Kestel İlçesi, Ümitalan Mahallesi, 1/5000 Ölçekli H22C08D ve 1/1000 ÖLÇEKLİ H22C08D1B, H22C08D1C, H22C08D1D, H22C08D2A ve H22C08D2D halihazır paftalarında kalan 38.6 hektarlık alanın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporu olarak hazırlanmış olup zemin etüdü yerine kullanılamaz.*

2.4.3. Morfolojik Yapı

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

Planlama alanı Kestel ve İnegöl ilçesinin kesiştiği coğrafyada yer almakta olup batısında Bursa Ovası, güney doğusunda İnegöl Ovası ve kuzeydoğusunda Yenişehir Ovası ile çevrilidir.



Bursa İli Morfoloji Haritası

2.4.3.1. Eğim Durumu

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

Yerleşimin deniz seviyesinden yüksekliği ortalama 600 m. dir. Ümitalan Mahallesi yerleşim alanı, Uludağ eteklerinin sona ermeye başladığı coğrafyada yer alıyor olması sebebiyle yüksek eğim değerine sahip araziler bulunmamakta olup genellikle %0-10 ve

kısmen de %10-30 eğimli alanlar olduğu tespit edilmiştir. Yerleşim alanı organik yapıda olup yerleşim alanının dışı ekili ve dikili tarım arazilerinden oluşmaktadır.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanın topografyasına bakıldığında yerleşim alanı lokal bir tepe görünümünde olup rakım doğu ve batı yönünde azalmakta olduğundan her iki yön hakim bakı yönü durumundadır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı içerisinde Köy Kanunu Mevzuatına göre ve onaylı imar planına göre yapılaşmış genellikle 1 ve 2 katlı eski-yeni konut yapıları ve müştemilatları yer almaktadır.

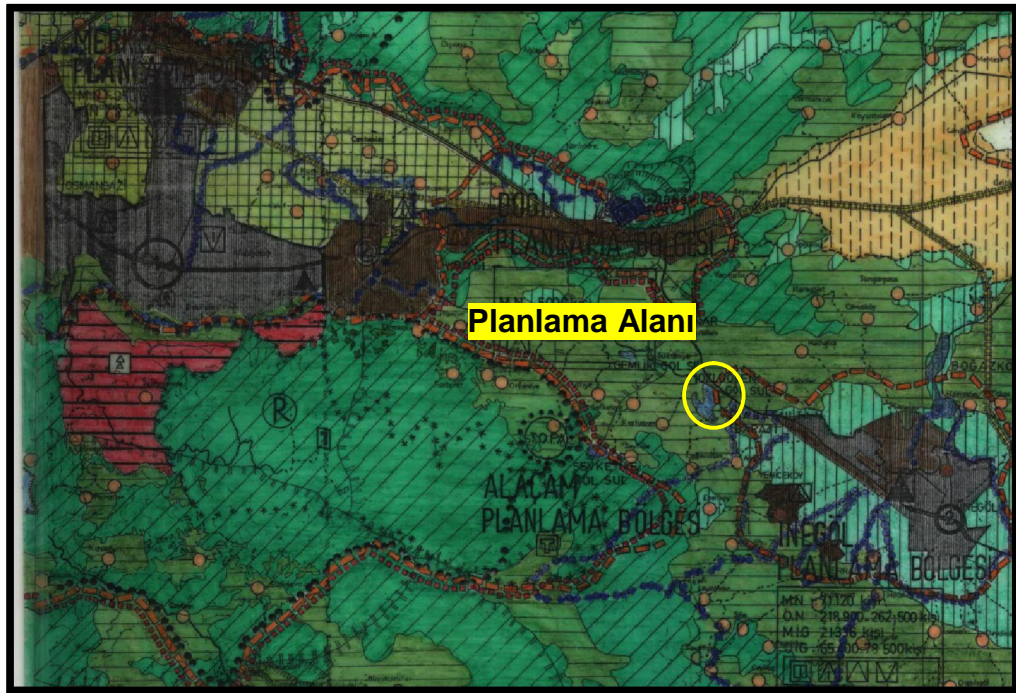
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu alan içerisinde özel ve kamu mülkiyetindeki parseller yer almaktadır.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

Planlama alanı Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Planlama Bölgelerinin dışında yer almakta olup; yerleşimin bulunduğu alan Kırsal Yerleşim Alanı, çevresi ise Tarımsal Niteliği Korunacak Alan ve Orman Alanı olarak planlıdır.



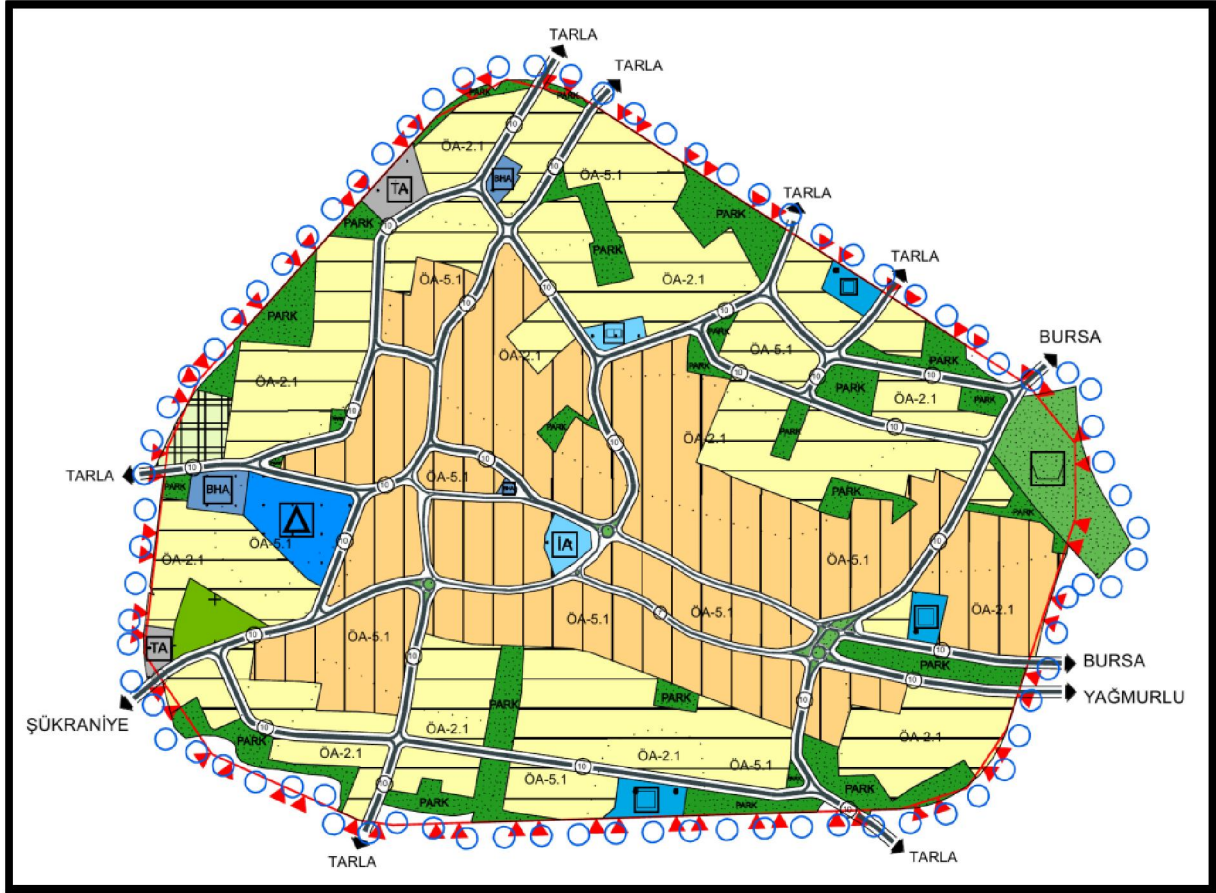
Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan alanını kapsayan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

2.7.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

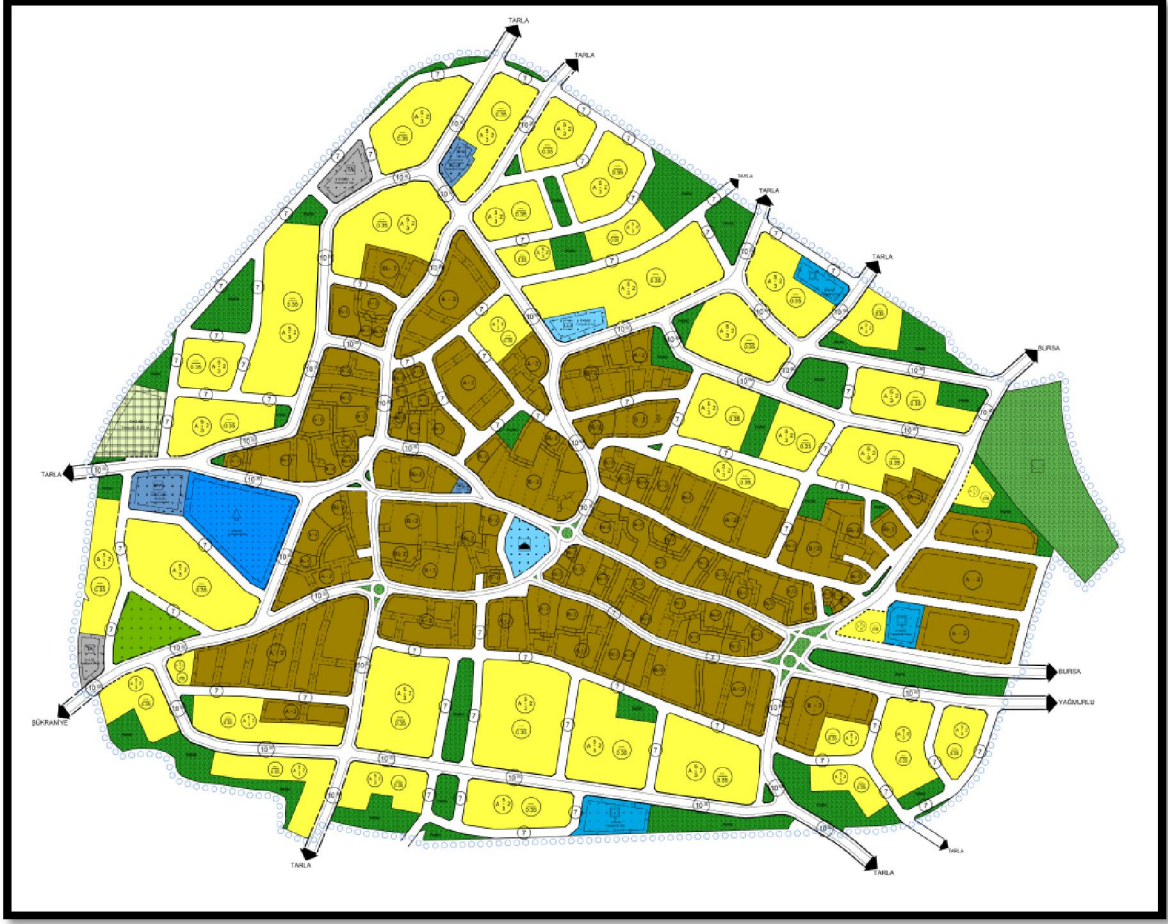
Uygulama imar planı hazırlanan Ümitalan Mahallesinin, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.08.2021 tarihli ve 1144 sayılı kararı ile onaylanan Ümitalan Mahallesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planını bulunmaktadır.



Onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.7.4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu (İptal)

Ümitalan Mahallesinin, Kestel Belediye Meclisinin 07.05.2021 tarihli ve 134 sayılı kararı ile uygun görülen ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.08.2021 tarihli ve 1144 sayılı kararı ile onaylanan 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Bursa 1. İdare Mahkemesinin Esas No:2022/1259 – Karar No:2023/1289 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.



Onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Bursa İli, Kestel İlçesi, Ümitalan Mahallesi sınırları içerisinde yerleşimin bulunduğu 38,92 hektarlık alanda 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanması işidir.

Kestel Belediye Meclisinin 07.05.2021 tarihli ve 134 sayılı kararı ile uygun görülen ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.08.2021 tarihli ve 1144 sayılı kararı ile onaylanan Ümitalan Mahallesi 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, Bursa 1. İdare Mahkemesinin Esas No:2022/1259 – Karar No:2023/1289 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. İptal kararı ile plansız kalan yerleşim alanında, iptale ilişkin mahkeme kararında belirtilen hususların giderilmesi ve 3402 sayılı Kanunun 22-a uygulaması ile kadaströ güncelleme çalışmaları neticesinde kadaströ parsellerinin yüz ölçüm, koordinat sistemi ve geometrilerinin değişmesinden kaynaklı imar planı uyumsuzlukların giderilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanması gerekliliği oluşmuştur.

3.2. NÜFUS

Revizyon Uygulama İmar Planı planlama alanı 38,92 hektar olup, Kestel İlçesi, Ümitalan Mahallesiinde yerleşim alanlarının bulunduğu bölgeyi kapsamaktadır.

Ümitalan Mahallesi Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre 2022 yılı nüfusu 619 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. Ümitalan 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 112.208,29 m² olup, ortalama KAKS değeri 0.60 olarak kabul edilerek;

Kırsal özellikli mahalle niteliğinde olması ve mevcut konut büyüklükleri dikkate alınarak ortalama konut büyüklüğü 165 m² kabul edilip, yine mevcut dokuda yaşayan aile yapısı dikkate alındığında ortalama aile büyüklüğü 3,14 kişi olarak kabul edilerek;

Yerleşik Konut Alanının Kapasite Nüfusu = 1.280 kişi olarak kabul edilmiştir.

- Planlama alanında gelişme konut alanı 122.534,01 m² olup, ortalama TAKS=--- KAKS=0.35 olarak önerildiğinden;

Kırsal özellikli mahalle niteliğinde olması ve mevcut konut büyüklükleri dikkate alınarak ortalama konut büyüklüğü 165 m² kabul edilip, yine mevcut dokuda yaşayan aile yapısı dikkate alındığında ortalama aile büyüklüğü 3,14 kişi olarak kabul edilerek;

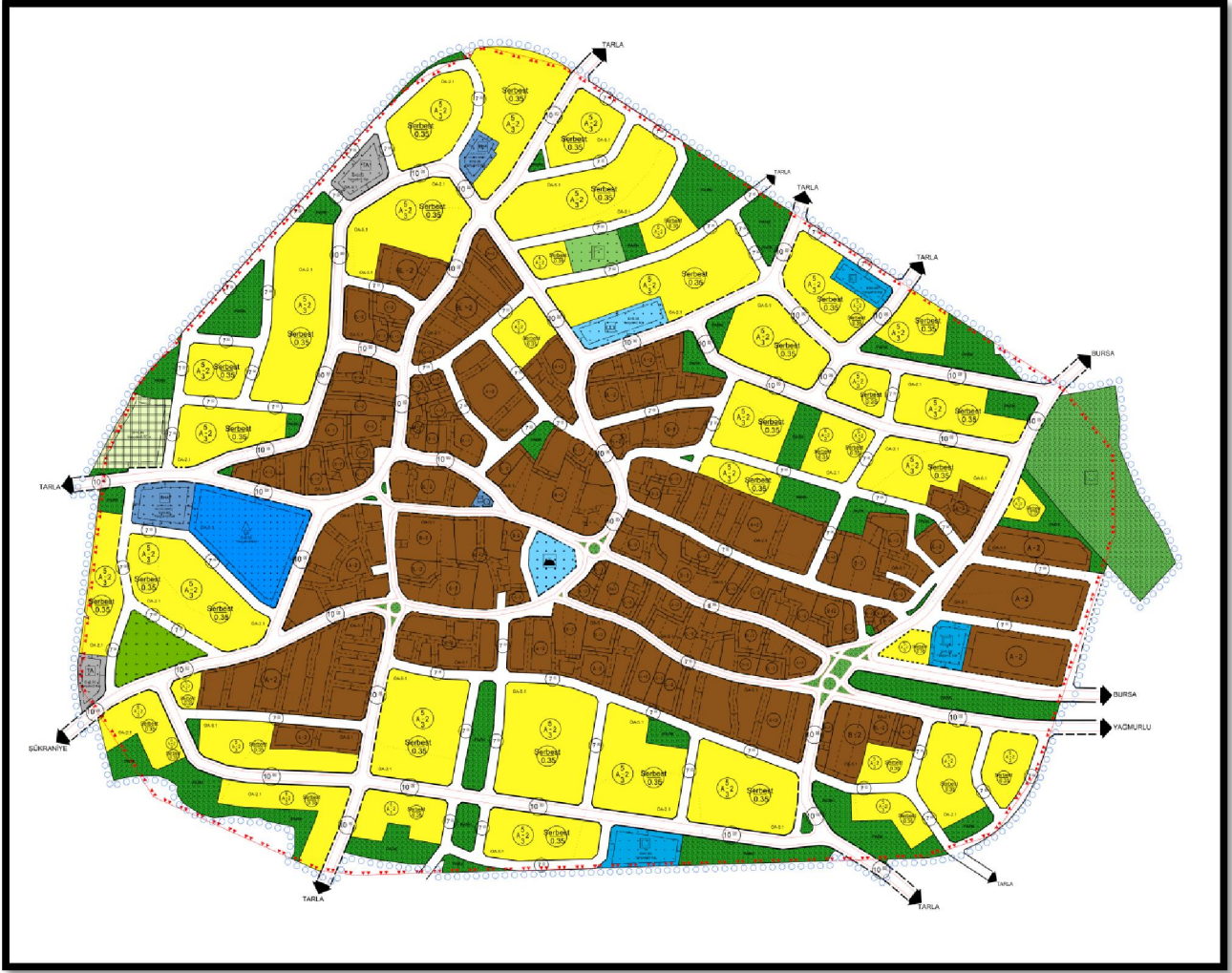
Gelişme Konut Alanının Kapasite Nüfusu = 820 kişi olarak kabul edilmiştir.

- Planlama alanı toplam kabul nüfusu 2.100 kişi olarak hesaplanmıştır.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı ile Bursa 1. İdare Mahkemesinin Esas No:2022/1259 – Karar No:2023/1289 sayılı kararı ile iptal kararsında belirtilen hususların giderilmesi ile 3402 sayılı Kanunun 22-a uygulaması ile kadastro güncelleme çalışmaları neticesinde kadastro parsellerinin yüz ölçüm, koordinat sistemi ve geometrilerinin değişmesinden kaynaklı imar planı uyumsuzlukların giderilmesi amacıyla;

- Kadastro güncellemesi kaynaklı koordinat kayıklıklarının (datumun) giderilmesi amacıyla imar planı ITRF-96 datumuna dönüştürülmüştür.
- İptal olan imar planı üzerinde yer alan ifraz hatları, fonksiyon ayırım hatları ve imar hatları yenilenen kadastro parsellerine göre güncellenmiştir.
- Kadastro güncellemesi nedeniyle ortaya çıkan, önceki planda yer almayan ancak yeni durumda meskun dokuda meydana gelen ifraz ve tevhidler düzeltilmiştir.
- İmar planı sınırlarında oluşan uyumsuzluklar düzenlenmiştir.
- 107 ada 20-21-23-24-102-104-105 parsellerin bulunduğu bölgede imar hatlarında düzenlemeler yapılarak imar adaları ve donatı alanlarının geometrik formları değiştirilmiştir.
- 110 ada 3-4-11-13 parsellerin bulunduğu bölgede imar hatlarında düzenlemeler yapılarak imar adaları ve donatı alanlarının geometrik formları değiştirilmiştir.
- 132 ada 16-17-20 parsellerin bulunduğu bölgede imar hatlarında düzenlemeler yapılarak imar adaları ve donatı alanlarının geometrik formları değiştirilmiştir.
- Plan notlarına *“KAKS değeri ve En Fazla İnşaat 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 plan üzerinde belirtilen kat adedine dahil değildir. Yapı izdüşümü dışına taşamaz.”* hükmü eklenmiştir.



Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

3.4. MEKANSAL PROJEKSİYONLAR

Ümitalan Mahallesi Uygulama İmar Planında planlama alanının kapasite nüfusu olarak hesaplanan ve kabul edilen 2.100 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 kişi 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.

KULLANIM FONKSİYONU	m ² /kişi	GEREKLİ ALAN (m ²)	PLANLANAN ALAN (m ²)
CAMİ	0.50	1,050.00	1,266.98
İLKOKUL ALANI	2.00	4,200.00	5,595.89
KÜLTÜREL TESİS ALANI	0.75	1,575.00	1,580.45
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	10.00	21,000.00	33,926.58
(PARK)			(32,779.53)
(SPOR TESİSİ ALANI)			(1,147.05)
SAĞLIK TESİSİ ALANI	1.50	3,150.00	3,711.33
TEKNİK ALTYAPI ALANI	1.00	2,100.00	2,125.14
TOPLAM ALAN		33,075.00	48,206.37

Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları Standartlar Tablosu

Hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı sonucunda ortaya çıkan Alan Dağılım Tablosu aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN		FARK (m ²)
	ALAN (m ²)	ORAN (%)	ALAN (m ²)	ORAN (%)	
MESKUN KONUT ALANI	112,313.68	28.91%	112,208.29	28.82%	-105.39
GELİŞME KONUT ALANI	121,517.34	31.28%	122,534.01	31.48%	1,016.67
BELEDİYE HİZMET ALANI	2,579.74	0.66%	2,598.27	0.67%	18.53
CAMİ	1,251.54	0.32%	1,266.98	0.33%	15.44
İLKOKUL ALANI	5,533.10	1.42%	5,595.89	1.44%	62.79
KÜLTÜREL TESİS ALANI	1,007.85	0.26%	1,580.45	0.41%	572.60
MERA ALANI	2,275.40	0.59%	2,268.44	0.58%	-6.96
MEZARLIK ALANI	9,477.53	2.44%	9,724.01	2.50%	246.48
PARK	33,690.04	8.67%	32,779.53	8.42%	-910.51
SAĞLIK TESİSİ ALANI	3,703.46	0.95%	3,711.33	0.95%	7.87
SPOR TESİSİ ALANI	0.00	0.00%	1,147.05	0.29%	1,147.05
TARIM VE HAYVANCILIK ALANI	2,437.41	0.63%	2,439.06	0.63%	1.65
TEKNİK ALTYAPI ALANI	2,118.60	0.55%	2,125.14	0.55%	6.54
YOL ALANI	90,598.57	23.32%	89,316.35	22.94%	-1,282.22
TOPLAM ALAN	388,504.26	100.00%	389,294.80	100.00%	790.54

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

- **Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, Demiryolu Yapım Dairesi Başkanlığı, Alt Şube Müdürlüğü'nün** 15.03.2016 tarih ve 52428647-755.04/E.156049 sayılı yazısında “ Bahse konu Babasultan, Gölcük, Nüşhetiye, Seymen, Soğuksu, Ümitalan ve Yağmurlu Mahallelerinde teşekkülleri uhdesinde herhangi bir çalışma bulunmadığı,

Gölbaşı Mahallesi sınırları içerisinde ise Bandırma-Bursa-Ayazma-Osmaneli YHT Projesi Bursa-Yenişehir Kesimi (KM: 41+000-90+000) hattı çalışmaları bulunduğu,

İlgili bölgenin kamulaştırma koridoru yazı ekinde gönderildiği, koridorun içinde kalan parsellerin yapılacak imar planı çalışmalarında “TCDD Alanı” lejantında gösterilmesi,” denilmektedir.
- **Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü, Bursa-Yenişehir Havalimanı Müdürlüğü'nün** 16.03.2016 tarih ve 92131139-300.E.1415 sayılı yazısında “Konu ile ilgili Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü (SHGM)’ne ait 1/25000 ölçekli Mania Haritası ve DHMİ Genel Müdürlüğü'nün hazırlamış olduğu Mania Yönergesi ekte gönderildiği, Yapılacak olan iş ve işlemlerde (Anten, bina, vb) DHMİ Mania Yönergesi kriterlerine uyulması ve Havalimanı Müdürlüğünden görüş alınması,” denilmektedir.
- **BOTAŞ Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Doğal Gaz İşletme ve Piyasa İşlemleri Bölge Müdürlüğü'nün** 11.03.2016 tarih ve 68948186-405.04.03-10282 sayılı yazısında “Seymen Mahallesi dışındaki Babasultan, Gölcük, Nüşhetiye, Soğuksu, Ümitalan ve Yağmurlu Mahallelerinin imar planı çalışmalarını engelleyecek herhangi bir durum bulunmadığı, ancak Seymen Mahallesinde yapılacak imar planı çalışma sahası sınırından yüksek basınçlı doğalgaz boru hattı geçtiği,

İmar planı çalışmalarında yapı yaklaşım mesafelerine uyulması, boru hattı üzerinin yeşil alan olarak korunması ve üzerinden yol geçirilmemesi gerektiği, yol olarak kullanılması zorunlu hallerde ise BOTAŞ'ın onaylayacağı, Belediyece yapılacak koruma tedbirlerinin sahada uygulanması,” denilmektedir.
- **Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün** tarih ve 27264143-045.03-E.4983 sayılı yazısında “Babasultan, Gölcük, Nüşhetiye, Seymen, Soğuksu, Ümitalan ve Yağmurlu Mahallelerinde 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,

Bahse konu imar planları, 25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlemesi (ÇED) Yönetmeliği, 'Çevresel Etki Değerlendirmesi Uygulanacak Projeler Listesi (EK-I)' ve 'Seçme, Eleme Kriterleri Uygulanacak Projeler Listesi (EK-II)' kapsamı dışında kaldığı,

Ancak; söz konusu alanlarda başka bir projenin planlanması aşamasında; 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanunda değişiklik yapılmasına dair 5491 sayılı Kanun ve Kanuna bağlı olarak çıkartılan/çıkartılacak Yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması, Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümlerine uyulması, ekolojik dengenin bozulmaması, çevrenin korunmasında gerekli hassasiyetin gösterilmesi, diğer ilgili kurum ve kuruluşlardan mer'i mevzuat dahilinde gerekli ruhsat, onay ve izinlerin alınması, söz konusu projenin gerek yatırım gerekse işletme döneminde mevcut durumunda değişiklik yapılması planlandığında ve/veya kullanım amacı değişikliği yapılacağı zaman yeniden Valiliğin (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) görüşünün alınması gerektiği,

Bakanlığın SAYS sisteminde yapılan inceleme sonucunda söz konusu alanlarda 'Tescilli Anıt Ağaçların bulunduğu görüldüğünden yapılacak her türlü iş ve işlemler için Bursa Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonundan izin alınması gerektiği,' denilmektedir.

- **Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün tarih ve 48376342-754-534461 sayılı yazısında "Babasultan, Gölcük, Nüşetiye, Seymen, Soğuksu, Ümitalan ve Yağmurlu Mahalleleri İmar Planı çalışmaları kapsamında;**

Ümitalan Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı: Plan sınırları içerisinde yazı ekinde İsimsiz Dere geçtiği, Dere ekseninden itibaren her iki yönde de 5'er metre emniyet bandı bırakılması gerektiği,

Yapılacak tüm çalışmalarda azami hassasiyet gösterilerek ilgili faaliyet kaynaklı olası tüm atıkların, tabii zemin ile temasının kesilmesi ve bu amaçla işletme sahasında, kirlenme olasılığı bulunan alanların sızdırmazlığının sağlanması gerektiği, gerek personel gerek işletme kaynaklı her türlü katı ve sıvı atıktan dolayı yeraltısuyu kirlenmesini önleyici bütün tedbirlerin alınarak, atıkların ilgili yönetmeliklere uygun olarak bertaraf edilmesi 'Yeraltısularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik' ve 'Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği' hükümlerine tam riayet gerektiği," denilmektedir.

- **Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü (Bursa) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün** tarih ve 57688532-045.01(045.01)/E.109011 sayılı yazısında *“Söz konusu mahalleler sınırları dahilinden geçen Teşekküllerine ait enerji iletim hattı bulunmadığı,*

Babasultan, Gölcük, Nüşhetiye, Seymen, Soğuksu, Ümitalan ve Yağmurlu Mahalleleri yakınlarından geçen Teşekküllerine ait Enerji İletim Hatlarının Sayısal verilerinin yazı ekinde gönderildiği,

Planlama sınırlarının genişlemesi durumunda EKAT Yönetmeliğinde belirtilen mesafelere göre uygulama yapılmasını teminen Enerji İletim Hattının geçtiği alandaki irtifak koridoru boyunca TEİAŞ görüşü alınmadan uygulama yapılmaması,” denilmektedir.

- **Karayolları Genel Müdürlüğü, 14. Bölge Müdürlüğü'nün** T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü, 14. Bölge Müdürlüğü'nün 11.03.2016 tarih ve 84113134-754/E.57947 sayılı yazısında *“Babasultan, Gölcük, Nüşhetiye, Seymen, Soğuksu, Ümitalan ve Yağmurlu Mahallelerinde yapılan incelemede; Seymen Mahallesi için ekte verilen imar plan sınırı içerisinden (Bursa-İnegöl) Ayr.-Yenişehir-Bilecik Devlet Yolunun geçmekte olduğu, yapılacak olan imar planlarında Karayolu Kamulaştırma Sınırlarının korunması ve mahalle alanları ile karayolu arasındaki bağlantıların mevcut kavşaklar üzerinden sağlanması gerektiği,”* denilmektedir.

- **Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. İnşaat Emlak Yönetmenliği'nin** 23.03.2016 tarih ve 11433 sayılı yazısında *“Babasultan, Gölcük, Gölbaşı Nüşhetiye, Seymen, Soğuksu, Ümitalan ve Yağmurlu Mahallelerinin enerji ihtiyacını karşılayan trafolar direk tipi olup, ihtiyaca cevap vermemekte, enerji kesilmelerine neden olduğu, siren tipi tabir edilen trafolar bina tipine dönüştürülerek yeni trafo yerleri de mevcut trafo direğinin olduğu yerde veya çok yakınında kamulaştırma sorunu olmayan alanda en az (8.00*5.00) ebatlarında geniş cephesi yola gelecek şekilde hazırlanması gerektiği,*

Ayrıca CD ortamında hazırlanan 34.5 kV'luk Enerji Nakil Hatları güzergahları korunarak, altında kalan mevcut ve yeni yapılacak binaların yatay ve düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinin 44. Maddesinin (i) ve (p) fıkralarında yatay ve düşey emniyet mesafelerini belirten yazının fotokopisinin yazı ekinde gönderildiği,” denilmektedir.

- **BURSAGAZ'ın** tarih ve 445 sayılı yazısında *“Babasultan, Gölcük, Gölbaşı Nüshetiye, Seymen, Soğuksu, Ümitalan ve Yağmurlu Mahallelerine ait doğalgaz alt yapılarının bulunmadığı,”* denilmektedir.
- **Milli Savunma Bakanlığı, İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın** 25.04.2016 tarih ve 1203 sayılı yazısında *“Babasultan, Gölcük, Gölbaşı Nüshetiye, Seymen, Soğuksu, Ümitalan ve Yağmurlu Mahallelerinde yapılan inceleme sonucu, söz konusu planlama sahasında askeri alan, askeri güvenlik bölgesi, askeri yasak bölge ve NATO akaryakıt boru hattı bulunmadığı (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) tespit edildiği,”* denilmektedir.
- **Orman Genel Müdürlüğü, Bursa Orman Bölge Müdürlüğü, Bursa Orman İşletme Müdürlüğü Kadastro ve Mülkiyet Şefliği'nin** 30.03.2016 tarih ve 60278596-255.99/681121 sayılı yazısında *“Yazı ekinde inceleme raporu gönderildiği, İnceleme Raporu: Görüş sorulan Kestel İlçesi, Babasultan, Gölbaşı, Gölcük, Nüshetiye, Seymen, Soğuksu, Ümitalan ve Yağmurlu Mahallelerinin tamamında orman kadastro çalışmaları tamamlandığı ve kesinleştiği,*
Ümitalan Mahallesinde görüş sorulan alanın içinde kesinleşmiş orman sınırları dışında olduğu, bu mahallede planlama yapılırken sınırlarda değişiklik yapılacak olursa tekrar kurum görüşü sorulması gerektiği,
Yapılan inceleme neticesinde, Nüshetiye, Soğuksu, Ümitalan, Yağmurlu Mahallelerindeki planlama alanlarının kesinleşmiş orman kadastro sınırları dışında kaldığı, bu dört köyde belirtilmiş sınırlar içerisinde kalınması halinde Nazım İmar Planı ile Uygulama İmar Planı çalışması yapılmasında sakınca olmadığı, ancak Babasultan, Gölbaşı, Gölcük, Seymen Mahallelerindeki planlama alanlarının kısmen kesinleşmiş orman kadastro sınırları içinde kaldığı tespit edildiği, orman alanları hiçbir şekilde imar planlarına konu edilemeyeceği, bu nedenle planlama alanı kısmen orman alanında kalan yukarıda belirtilmiş dört adet köyde Nazım İmar Planı ile Uygulama İmar Planı çalışması yapılması uygun olmadığı, ekli orman kadastro haritasında planlama alanlarının ormanda kalan kısımları işaretlendiği, bu orman alanları planlama sınırları dışına çıkarılmadıkça imar uygulaması yapılmaması,” denilmektedir.
- **İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün** 26.09.2023 tarih ve 695145 sayılı yazısında *“Söz konusu alan ile ilgili Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda Afete Maruz Bölge Kararının bulunmadığı tespit edilmiştir. Planlanan alanının bir kısmında topoğrafik eğimin yüksek olduğu görülmüş olup yüksek topoğrafik eğime sahip*

alanlarda, imar uygulaması öncesinde kütle hareketleri (Heyelan, kaya düşmesi) ve zemin problemleri (oturma, şişme, sıvılaşma vb.) açısından muhtemel riskler değerlendirilmeli bölgenin yerleşime uygunluk durumu İmara Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt çalışmaları sonuçlarına göre belirlenmelidir. Planlama bölgesinde vadi tabanında yer alan parsellerin yamaç sellenmesinden kaynaklanabilecek su baskınları açısından risklerinin değerlendirilmesi gerekmektedir. Alan Sınırından geçen dere(ler) sebebiyle oluşabilecek taşkın/su baskınına karşı; taşkın sınırları, yapı yaklaşma mesafesi ve su basman kotunun belirlenmesi ile ilgili DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün görüşünün alınması gerekmektedir.

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 uyulmalıdır." denilmektedir.

- **İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün** 25.09.2023 tarih ve 4225372 sayılı yazısında "İlgi yazınızda, İlimiz, Kestel İlçesi, Ümitalan Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının hazırlanması ile ilgili 2863 Sayılı Kanun kapsamında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün uygundur görüşünün alınması koşuluyla, 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.
- **Bursa İl Sağlık Müdürlüğü'nün** 26.09.2023 tarih ve 225330118 sayılı yazısında "Planlanma alanı içerisinde mülkiyeti Maliye Hazinesine ait ve Bakanlığımız adına tahsisli 125 ada 3 parsel üzerinde yer alan Ümitalan Sağlık Evi ve Lojman binası bulunmaktadır. Sağlık evinin güneyinde yer alan 15 mt'lik imar yolu ile sağlık evi arasındaki kot farkından dolayı bu alandan araç girişi-çıkışı yapılamadığı için araç giriş çıkışı mülkiyeti şahsa ait 125 ada 8 parselden yapılmaktadır. Belediyenizce yapılacak plan değişikliğinde sağlık tesisine erişilebilirliği sağlayacak yaya ve araç giriş çıkış yolunun yapılması gerekmektedir.

Bu nedenle 1/1000 Ölçekli Ümitalan Mahallesi Uygulama İmar Planı hazırlanırken Ümitalan Sağlık Evinin bulunduğu 125 ada 3 parselin sağlık tesisi alanı olarak tanımlanması, sağlık evine giriş çıkış yapılabilmesi için bu parselin kuzeyinden yol olarak kullanılmak üzere alan ayrılması ve planda öngörülen nüfus dikkate alınarak Ümitalan Mahallesinin birinci basamak sağlık hizmetleri ihtiyacı için Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ekinde yer alan Ek-2 tabloda "Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri

Tablosu”nda belirtilen büyüklükte Sağlık Tesisi Alanları ayrılması hususunda;” denilmektedir.

- **Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün** 10.10.2023 tarih ve 4287015 sayılı yazısında “Söz konusu alan, mevcut korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ile bunların korunma alanları ve arkeolojik, kentsel ve tarihi sit alanlarının dışında yer almaktadır.

Müdürlüğümüz uzmanlarınca mahallinde arkeolojik açıdan yapılan incelemede, 2863 sayılı Kanun kapsamında herhangi bir kültür varlığına rastlanılmamıştır.

2863 sayılı Kanununun 4.maddesi gereğince uygulama sırasında herhangi bir korunması gerekli taşınmaz kültür varlığına rastlanması halinde faaliyetin durdurularak ilgili Müze Müdürlüğüne haber verilmesi gerekmektedir.

Bu doğrultuda, mevzuatımız kapsamı dışında bulunan alana yönelik taleplerin, 2863 sayılı Kanununun 4. maddesine uyulması kaydıyla ilgili kurumlar tarafından değerlendirilebileceği hususunda;” denilmektedir.

- **DSİ 1. Bölge Müdürlüğü’nün** E-48376342-754-3979719 sayılı yazısında “Yapılan inceleme neticesinde; yazımız ekli harita fotokopisinde sınırları çizilen söz konusu alanın kurumumuzun mevcut ve mutasavver projeleri içerisinde yer almadığı tespit edilmiştir. Ancak; söz konusu alanın Gölbaşı Barajı Uzun Mesafeli Koruma Alanı (İlk 3 Km Dışı) içerisinde kaldığı tespit edilmiş olup konuya ilişkin BUSKİ Genel Müdürlüğü görüşü alınmalıdır. Drenaj tedbirlerinin ilgili belediyesince alınması kaydıyla imar planı yapılmasında kurumumuz projeleri açısından sakınca bulunmamaktadır. Söz konusu alanda 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, ilgili tüm yönetmeliklere uygun olarak bertaraf edilmesi, yeraltı suyu kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, sonradan tespit edilebilecek pınar, kaynak veya yeraltı suyunun korunması için gereken tedbirlerin alınması ve yeraltı suyu kirlenmesini önleyici bütün tedbirlerin alınarak kaynak/kaynaklar veyahut yeraltı suyuna hiçbir şekilde müdahale edilmemesi, " Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik " ve " Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine tam riayet edilmesi, tespit edilmiş ya da sonradan tespit edilecek çeşme, kaynak vb. tüm su yapılarına ve yeraltı suyuna olumsuz etkisinin saptanması durumunda zararın ilgiliden temin edilmesi ve engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise yapılaşmanın iptal edilmesi koşullarına uyulması gerekmektedir.” denilmektedir.