



KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, ORHANIYE MAHALLESİ,
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
ASKI İTİRAZLARI

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP-

TUER PLANLAMA
MÜHENDİSLİK PLANLAMA GAYR MENKUL PROJE
DEĞERLEME VECELİSTİME MÜHÜRAT TAHHÜT
SANAYİ VE TİCARİ LİMİTED ŞİRKETİ
Ödüllük Mah. Erdoğmuş Sokak Kat: 1/1.000 No: 4/B
İç Kapı No: 19 Tel: 0 224 234 99 75 / 735 97 34 / 735 97 31
Setbaşı V.D. 735 97 31 / 735 97 31 / 735 97 31 / 735 97 31
Mersis No: 08 101 7721 000012

TURGUT YALKI
A GRUBU ŞEHİR PLANÇISI
Oda Sicil No: 271 Büro Tescil No: 15510047
Dip. No: 08310-1971/3901
Konak Mh. Merkez Sk. No: 43 Kat: 1
Tel: 0 224 234 99 75 Faks: 0 224 234 99 40 Nilüfer BURSA

Sevil BAŞARAN
Katip Üye

Mehmet MİTİOĞLU
Katip Üye

Kestel Belediye Meclisi'nin
04 / 11 / 2024 Tarih ve 195 Sayılı
Kararı ile uygun bulunmuştur.

Ferhat EROL
Kestel Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20/05/2025 Tarih ve 506 Sayılı
Kararı ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Kestel İlçesi, Orhaniye Mahallesi sınırları içerisinde yerleşimin bulunduğu 23,36 hektarlık alanda hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu, Kestel Belediye Meclisinin 04.09.2023 tarih ve 99 sayılı kararı ile uygun görülerek Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.10.2023 tarihli ve 1402 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu imar planı değişikliği 15.11.2023-15.12.2024 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır.

Askı sürecinde yapılan itirazların değerlendirilmesi sonucunda itiraz gerekçeleri uygun görülen parsellerin ve idarenin tespit ettiği hususların düzenlenmesi amacıyla imar hatlarının düzenlemesine yönelik 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı; Bursa İli, Kestel İlçesi sınırları içerisinde Orhaniye Mahallesi yerleşim alanını ve çevresini kapsamaktadır. Askı itirazına konu alanlar Orhaniye Mahallesi yerleşim alanı içerisinde kalmaktadır.



Planlama Alanı Konumu

An aerial photograph of a village, likely in a rural or semi-rural area. The village is characterized by a dense cluster of buildings with red-tiled roofs. A prominent red line is drawn around the perimeter of the village, possibly indicating a boundary or a specific area of interest. Several yellow rectangular boxes are overlaid on the photograph, highlighting specific buildings or areas within the village. The surrounding landscape appears to be a mix of forested areas and open fields.

$x+2$

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) 2023 yılında yapmış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre Bursa İli'nin toplam nüfusu 3.214.501 kişidir. Bu nüfus Türkiye nüfusunun (85.372.377 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	2.935.803	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%
2022	3.194.720	1.49%
2023	3.214.571	0.62%

Yıllara Göre Bursa Nüfusu (TÜİK)

Bursa ilçeleri için 2023 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 %2.36'sı ilçe sınırlarında yaşamaktadır. Kestel ilçesinde, 2023 yılı ADNKS verilerine göre 75.954 kişi

yaşamaktadır. Nüfusun 38.169'u erkek, 37.785'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
2023	75954	38169	37785

Kestel İlçesi Yıllara Göre Nüfus Dağılımı Kaynak: TÜİK

Planlama alanının da içerisinde yer aldığı Orhaniye Mahallesi'nin 2023 yılı toplam nüfusu 856 kişidir. Toplam nüfus içerisinde %50'si Kadın, %50'si Erkektir. Orhaniye Mahallesi'nin yoğunluğuna bakıldığında ise 61 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.

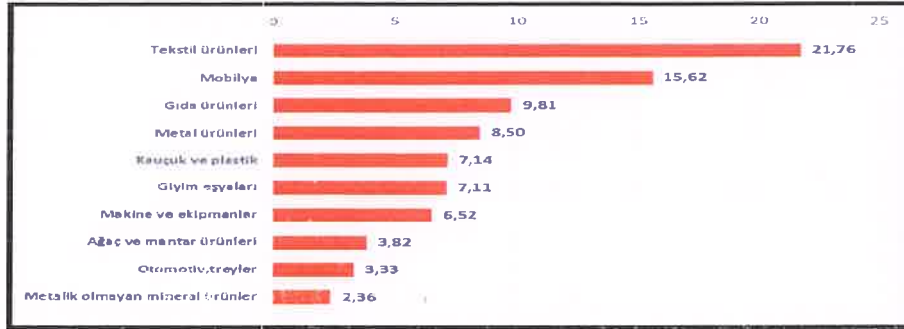
Bursa, ekonomik yönüyle, Türk ekonomisinin geliştirilmesi ve ona yeni ivmeler kazandırılmasında aktif ve yönlendirici bir gücü temsil etmektedir. Ülke ve bölge ekonomisinin gelişmesine, ihracat yönüyle döviz girdisi sağlanmasına ve sanayi altyapısının güçlenmesine sağladığı katkılarla Bursa, ekonomik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

Bursa'nın coğrafi konumu da, Bursa sanayisi için önemli bir avantajdır. Bursa, konumu itibariyle 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

çeşitli 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 ilinde 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

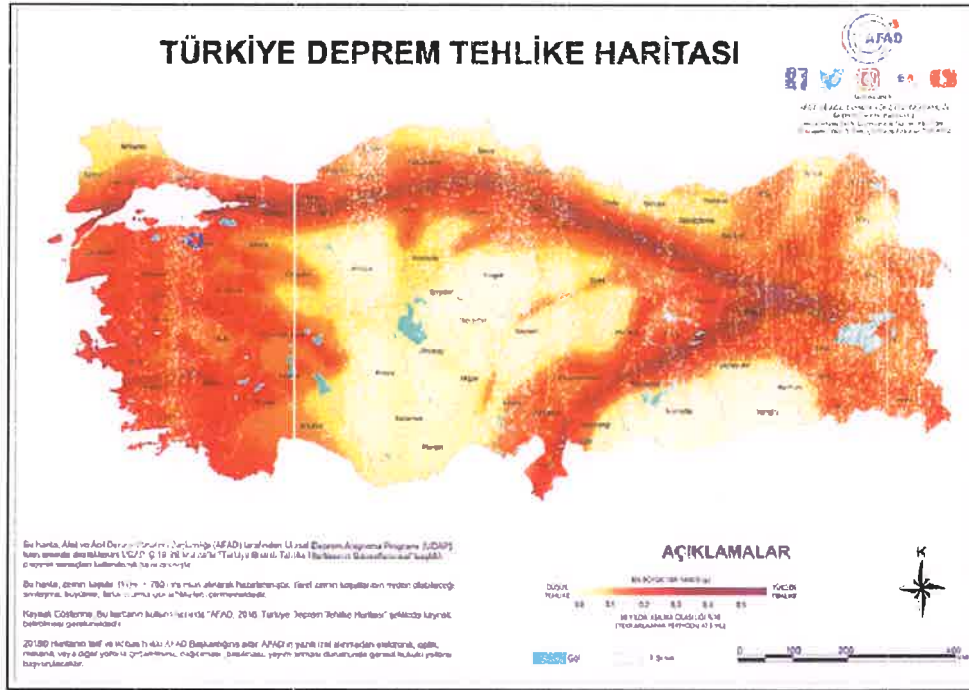
Planlama alanı Uludağ yamaçlarında yer almakta olup ana ulaşım akslarından uzak bir konumdadır. Bölgede, yerleşim alanlarına ulaşım öncelikle mahalle arası tali yollar ve sonrasında kent içi yollar ile sağlanmaktadır.

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

2.4. JEOLOJİK 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

12

102732 Sayılı Genelge Gereğince Onanan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu bulunmaktadır. Söz konusu raporda yerleşime uygunluk açısından yapılan değerlendirmeler aşağıda yer almaktadır.

Mühendislik Jeolojisi, Yerleşime Uygunluk ve Dokümantasyon Haritaları verilen çalışma alanında litoloji, jeoteknik sondaj ve SPT-N değerleri, laboratuvar, jeofizik, izin verilebilir taşıma gücü, oturma, şişme, şev duraylılığı, zemin büyütmesine göre yapılan yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılmıştır. Bütün veriler ışığında inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından **Önemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1)** ve **Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar (AJE)** olmak üzere 2 kategoride değerlendirilmiştir.

Sonuç ve Öneriler

1.Bu rapor, Orhaniye köyü imar planı çalışmalarında kullanılmak üzere Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından ihale edilmiş ve yüklenici Geoteknik Müh.Jeo.Son.Ltd.Şti. tarafından hazırlanmıştır.

Deprem Bölgeleri Haritası'nda (1996) önerilen efektif ivme değerleri de göz önüne alınırsa yapı tasarımlarının 0,40g'den büyük yatay pik ivme değerlerine göre yapılması uygun olacaktır.

2.Orhaniye köyünde H22-C-11-A-I-B, H22-C-11-A-2-A no'lu 1/1000 ölçekli paftaları kapsayan alanda 19.08.2008 gün ve 10337 sayılı genelge eki Format-3'e göre rapor hazırlanmıştır.

3.İnceleme alanında gözlenen birim Nilüfer formasyonuna ait şistlerdir.

4.İnceleme alanındaki zeminlerin %28'i iri taneli; %72'si de ince tanelidir. İnce taneli zeminlerin geneli düşük plastisiteli KİL sınıfında yer almaktadır.

5.Laboratuarda elde edilen sonuçlardan şişme potansiyelinin düşük şişme özelliğinde . olduğu görülmektedir. Killerde yapılan konsolidasyon deney sonuçlarından, çalışma alanındaki zeminlerin genelinde şişme riski beklenmemektedir.

6.Konsolidasyon oturması hesapları sonuçlarından, çalışma alanındaki killi birimlerde oturma miktarlarının müsaade edilen şuurları geçmediği gözlenmiştir.

7.İnceleme alanı zeminlerinde Mütemadi (Şerit) temel tipi için, temel derinliği 2.00 m., temel genişliği 2.00m. olarak kabul edilerek yapılan hesaplamalarda taşıma güçlerinin 290-427 kPa aralığında çıktığı görülmüştür.

8.İnceleme alanımızda 3 noktadaki kesitlerin bulunduğu alanlarda yapılan şev stabilite analizlerinde şevlerin stabil olduğu görülmüştür.

9.Çalışma sahasında 30m. derinlik için ortalama kesme dalga hızı 335m/sn ile 392 m/sn aralığında değerler almaktadır. Buna göre çalışma alanında saha genelinde Vs luzu

~

değerleri incelendiğinde yaklaşık olarak ilk tabakalarda-4-10 metre derinliklerden sonra daha sıkı birimlere girdiği görülmektedir.

10.Kumsar vd. (2005) kayma dalga hızının $V_s < 350$ m/sn değerlere sahip kesimler, yerleşime önlemleri alanların belirlenmesinde kullanılmıştır. Çalışma alanında bu sınırın altında V_s değerleri görülmüştür. Bunun yanında yakın yüzey kayma dalga hızı haritasında sismik temel kabul edilebilecek olan $V_s > 700$ m/sn sınırına saha genelinde alman ölçülerde ulaşılamamıştır.

11.Çalışma alanında NEHRP tanımına göre çalışma alanının genelinde C 'Çok Sıkı/Sert Zemin yada Yumuşak Kaya' ve 'D' 'Sert/sıkı zemin' sınıfına girmekte olduğu görülmektedir.

12.Çalışma alanında maksimum kayma modülü ($G_{m,d}$) değerleri incelendiğinde; genel olarak -4- 10m.ye kadar olan ilk tabakalarda 'Orta sağlam zeminler' ~4-10m.den sonraki kısım için ise 'sağlam zeminler' zemin sınıfına girmektedir. Zeminden kaynaklanabilecek yapısal hasarların engellenebilmesi için 'depreme dayanıklı yapı tasarımı' ilkelerine bağlı kalınması gerekmektedir.

13.Dinamik elastik modülü (E_d) değerleri incelendiğinde; genel olarak ~4-10m.ye kadar olan ilk tabakalarda "Orta gevşek zeminler" ve "sağlam", -4-1 0m.den sonraki kısım ise "sağlam" ve 'Çok 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) 0.31 - 0.34 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 olarak gözlenmektedir. Yapı boyut ve temel analizleri buna göre gerçekleştirilerek, depreme dayanıklı yapı tasarımı ilkelerine bağlı kalınmalıdır.

15.Göreceli yer büyütme faktörleri ise 1.91 - 1.99 aralığında değişmektedir. Ansal vd (2004) ölçümüne 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.

16.Zemin grubu ve yerel zemin sınıfları alma ölçümlerde genel olarak alman C-Z2 olarak değerlendirilmiştir. Bu değerler genel öngörüm amacı taşımaktadır.

17.Çalışma alanı içinde 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.

18.Bursa İli, Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'na (1996) göre birinci derecede deprem bölgesi sınırları içinde kalmaktadır. Beklenen efektif ivme değeri $a_{max} > 0,40g$ 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 0.02-0.08g hesaplanmıştır.

19.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 aşıp aşılmayacağının kontrolü amaçlı veya önemli yapılar için karşılaşılabilecek en büyük ivme değerlerinin ayrıca hesaplanması gereklidir.

20.Çalışma alanı birinci derece deprem bölgesinde yer almasından dolayı Orhaniye köyü imar sınırları içerisinde kalan alanda yapılacak yapılarda T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 'Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik' esaslarına titizlikle uyulması gereklidir.

21.İnceleme alanı yerleşime uygunluk açısından Önemli Alanlar-2.1 (ÖA-2.1) ve Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar (AJE) olmak üzere 2 kategoride değerlendirilmiştir.

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

Çalışma alanında gözlenen Nilüfer formasyonuna ait birimlerin rezidüelindeki %0-30 arası eğimli alanlar Önemli Alanlar 2.1. (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiştir. Ekli yerleşime uygunluk haritasında Ö.A-2.1 simgesiyle gösterilmiştir. Orhaniye köyünde 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 bölgesinde yer alması, yüzey ve çevre suyu etkisinde olması nedeniyle Önemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1) kapsamında değerlendirilmiştir.

Bu alanlarla ilgili olarak,

-İnceleme alanında yamaç stabilitesi 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 duraylılığına 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 problemine yönelik çalışmalar zemin etüt raporlarında detaylı olarak incelenmelidir. inceleme 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 DSI 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 taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri temel ve zemin etüt çalışmalarında belirlenmelidir.

Bu alanlar rapor eki yerleşime uygunluk paftalarında 'ÖA-2.1 ' simgesiyle gösterilmiştir.

Ayrıntılı Jeoteknik Gerektiren Alanlar

İnceleme alanına ait paftalar üzerinde sınırları belirtilen alanlar yüksek eğime (yaklaşık >30) sahip olması ve bu alanlarda yeterli sondaj, laboratuar, jeofizik çalışmalar yapılamaması nedeni ile '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. Bu alanlar rapor eki yerleşime uygunluk paftalarında 'AJE' simgesiyle gösterilmiştir.

22.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.

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



Bursa İli Morfoloji Haritası

2.4.3.1. Eğim Durumu

Bölgede, %42'lik oranla %30'un üzerinde yerleşime uygun olmayan çok eğimli arazilerin olduğu analiz edilmiştir.

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

Planlama alanın topografyasına bakıldığında rakımın kuzeyden güneye arttığı görülmektedir. Köyün deniz seviyesinden yüksekliği yaklaşık 670 m. dir. Orhaniye Köyü'nün 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 %30'un üzerinde yerleşime uygun olmayan çok eğimli arazilerin olduğu analiz edilmiştir. Köy yerleşik alan sınırının içerisinde, % 10-20 aralığında az eğimli arazilerin çoğunlukta olduğunu ve bu alana yerleşimin eğim açısından sakıncalı olmadığı tespit edilmiştir. Ancak köyün gelişme alan sınırının çevresinde %20 ve %30'u geçen eğimli arazilerinin varlığı köyün gelişme alanını sınırlandırmıştır.

Bursa İli'nin genel sahanın toplam alanı 1.081.954 hektar olup, orman alanları 490.311 hektar ve diğer açıklık alanları 591.643 hektardır. Bursa İli'nde ki ormanlık alanlar

incelendiğinde; özellikle verimli orman alanlarının Uludağ etrafında kümелendiği, yerimsiz orman alanları ise genel olarak ilin güneyi ve doğusunda kümелendiği görülmektedir. Planlama alanı olan Orhaniye Köyü, Uludağ etrafında kümelenmiştir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanında yükseklik güneybatı yönünde artmakta olup hakim bakı yönü kuzeydoğudur.

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.

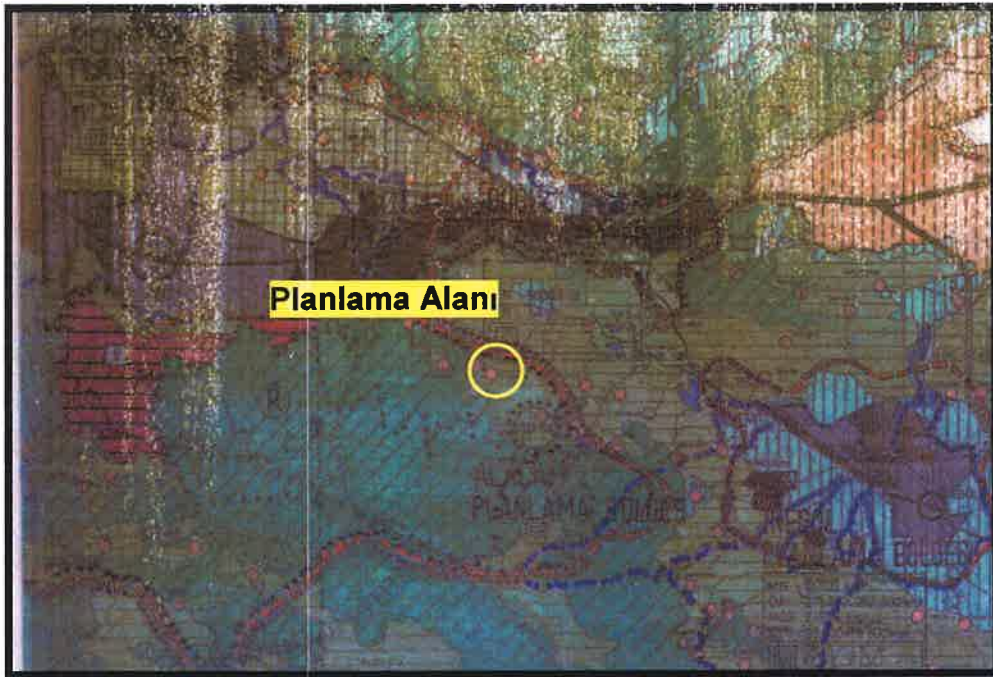
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

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 Alaçam Planlama Bölgesinde bulunmakta olup; yerleşimin bulunduğu alan Kırsal Yerleşim Alanı, çevresi ise Diğer Tarım Alanı ve Orman Alanı olarak planlıdır.

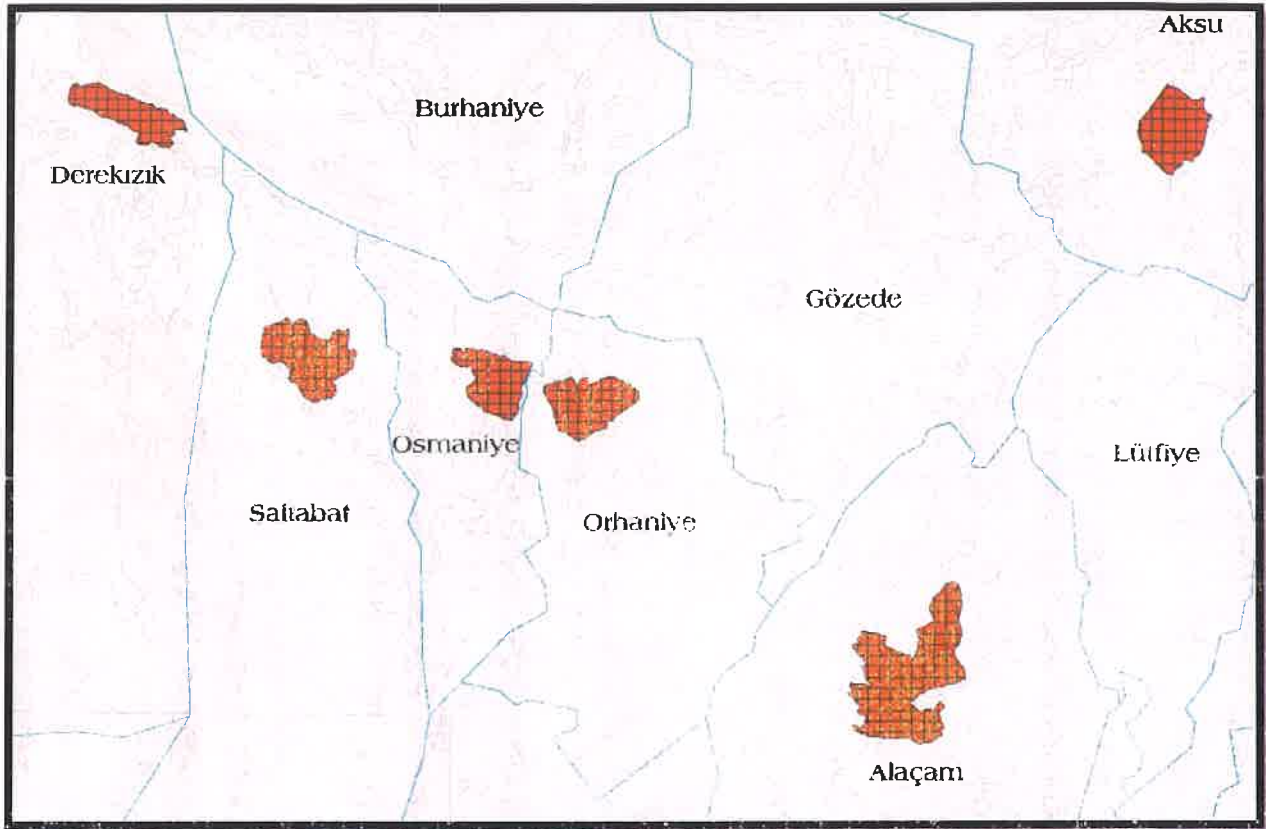


Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.09.2013 Tarih ve 1029 Sayılı Kararı ile onaylanan Alaçam, Derekızık, Osmaniye, Orhaniye, Saitabat, Çataltepe, Şevketiye, Aksu ve Şükraniye Köyleri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

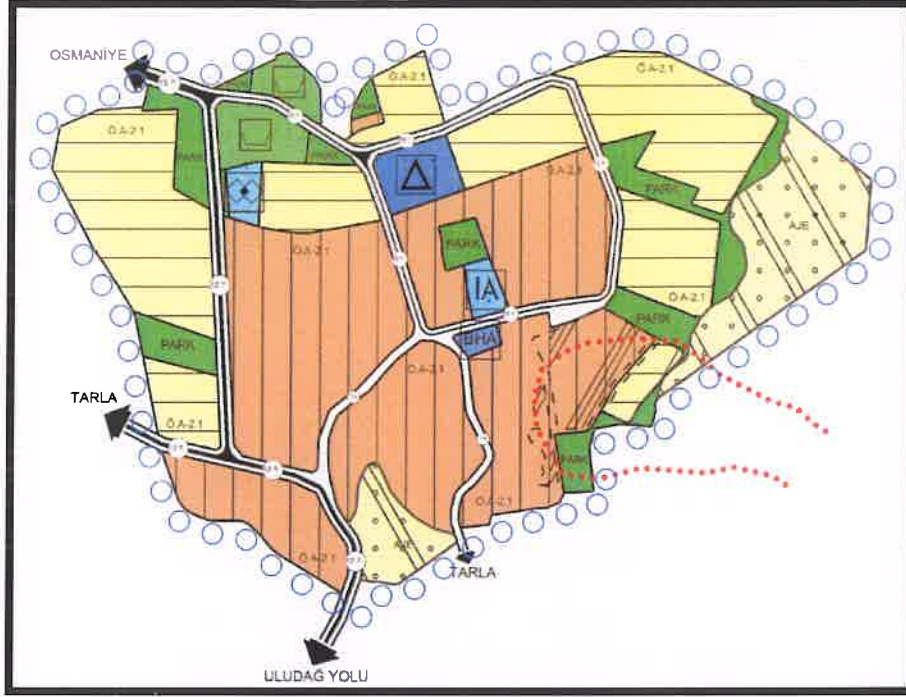
Planlama alanı onaylı Alaçam, Derekızık, Osmaniye, Orhaniye, Saitabat, Çataltepe, Şevketiye, Aksu ve Şükraniye Köyleri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında; planlama alanı "Yerleşim Alanı" olarak planlanmıştır.



Onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.7.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

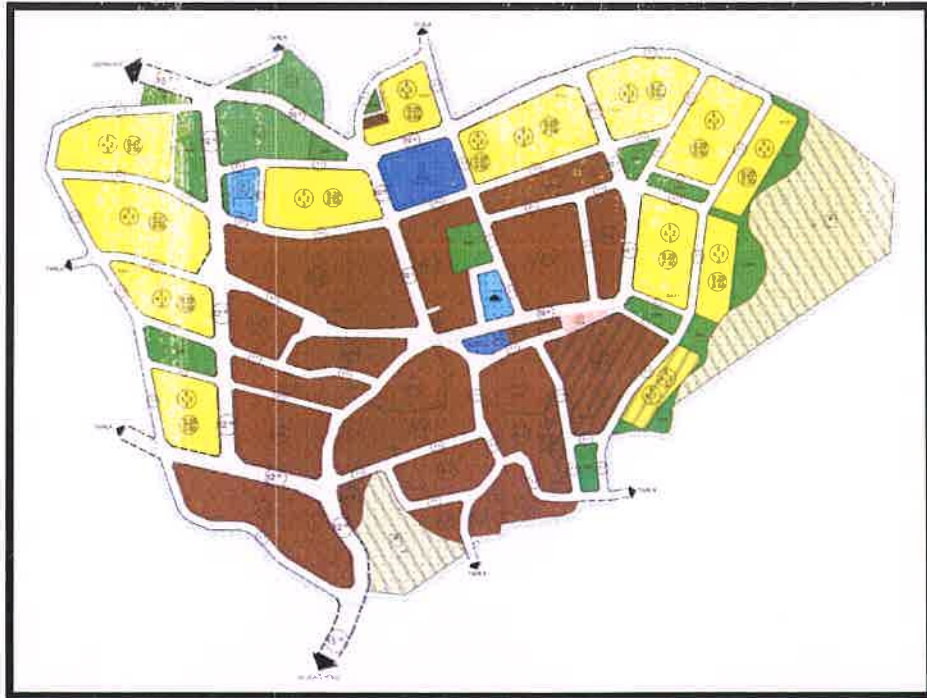
Planlama alanı Orhaniye Mahallesi'nin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.10.2023 tarihli ve 1378 sayılı kararı ile onaylanan Orhaniye Mahallesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır.



Onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.7.4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu

Bursa İli, Kestel İlçesi, Orhaniye Mahallesi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Kestel Belediye Meclisinin Kestel Belediye Meclisinin 04.09.2023 tarih ve 99 sayılı kararı ile uygun görülerek Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.10.2023 tarihli ve 1402 sayılı kararı ile onaylanmıştır.



Onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Bursa İli, Kestel İlçesi, Orhaniye Mahallesi sınırları içerisinde yerleşimin bulunduğu 23,36 hektarlık alanda hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu, Kestel Belediye Meclisinin 04.09.2023 tarih ve 99 sayılı kararı ile uygun görülerek Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.10.2023 tarihli ve 1402 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu imar planı değişikliği 15.11.2023-15.12.2024 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır.

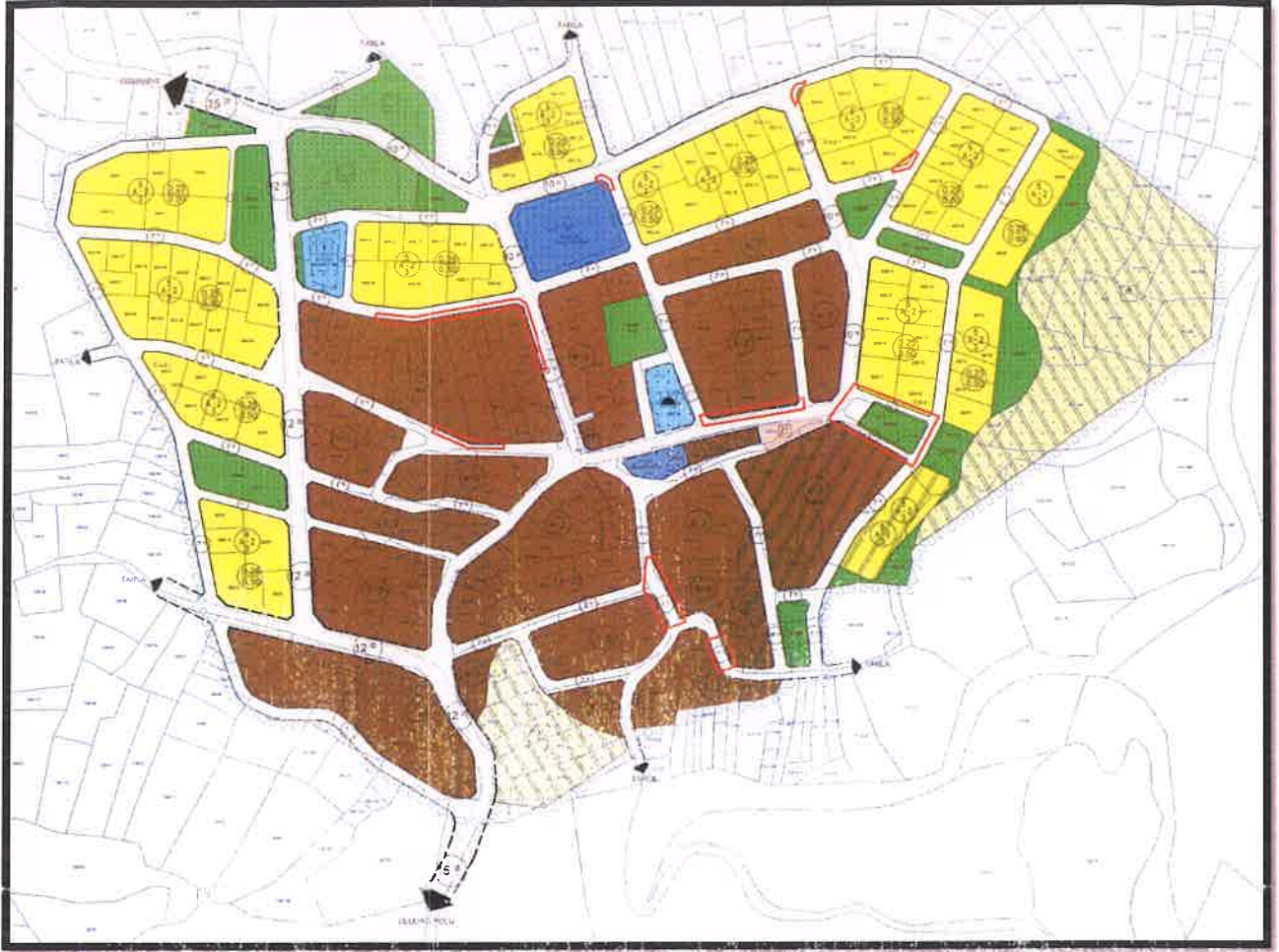
Askı sürecinde yapılan itirazların değerlendirilmesi sonucunda itiraz gerekçeleri uygun görülen parsellerin ve idarenin tespit ettiği hususların düzenlenmesi amacıyla imar hatlarının düzenlenmesine yönelik 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Orhaniye Mahallesi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı askı itirazlarına ilişkin hazırlanan imar planı değişikliği kapsamında;

- 654 adanın kuzeybatısındaki ve güneydoğusundaki köşe kırıkları imar adasının alanı aynı kalacak şekilde düzeltilmiştir.
- 660 adanın güneyindeki imar hattı, imar adasının alanı aynı kalacak şekilde düzeltilmiştir.
- Tevhitlerin ortadan kaldırılması amacıyla imar hatlarının kaydırılarak münferit yapılaşmalara imkan sağlanmıştır.
- Evvelce terk edilmiş ve halihazırda yol olarak kullanılan alanlardaki ihdasların kaldırılması amacıyla imar hatları düzeltilmiştir.
- 658 adanın güneyindeki Park Alanının büyüklüğü aynı kalacak ve geçiş yolları 3 metreye düşürülecek şekilde geometrik formu düzenlenmiştir.
- Plan hükümlerindeki B.a.9. maddesi A.12. maddesi ile benzerlik taşıdığından kaldırılmıştır. B.a.1. maddesinde tabloda yer alan İnşaat ibaresinin yönetmelikteki tanımlara uygun olarak "Emsal" olarak değiştirilmiştir. B.a.2. maddesindeki "...inşaat alanının en fazla %50'si tabanda kullanılacaktır" ibaresinin yine imar yönetmeliğine uygun olarak "TAKS=0,40'tır" olarak düzenlenmiştir. Meskun Konut Alanlarında planda ön bahçe mesafeleri tayin edilmediğinden ve imar yönetmeliğindeki ölçüler nedeniyle sıkıntı yaşanacağından "Ön bahçe mesafesinin

tayininde Belediyesi yetkilidir." ibaresi plan notlarına eklenmiştir.



Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (Askı İtirazları)

Askı itirazlarına ilişkin yapılan düzenleme sonucu ortaya çıkan Alan Dağılım Tablosu aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN		FARK
	ALAN	ORAN	ALAN	ORAN	
MESKUN KONUT ALANI	1,200.34	27.45%	1,130.93	25.87%	-69.41
GELİŞME KONUT ALANI	181.74	4.16%	181.74	4.16%	0.00
İLKOKUL ALANI	21.94	0.50%	20.19	0.46%	-1.75
PARK ALANI	844.81	19.32%	844.81	19.32%	0.00
YOL ALANI	2,123.38	48.57%	2,194.54	50.19%	71.16
TOPLAM ALAN	4,372.21	100.00%	4,372.21	100.00%	0.00

Askı itirazlarına ilişkin yapılan düzenleme sonucu Orhaniye Mahallesi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu'na ait genel Alan Dağılım Tablosu aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN (ASKI)		ÖNERİ PLAN (ASKI SONRASI)	
	ALAN (M2)	ORAN (%)	ALAN (M2)	ORAN (%)	ALAN (M2)	ORAN (%)
MESKUN KONUT ALANI	77,781.18	33.31%	77,769.62	33.28%	77,700.20	33.25%
GELİŞME KONUT ALANI	55,667.43	23.84%	55,525.44	23.76%	55,525.44	23.76%
BELEDİYE HİZMET ALANI	632.51	0.27%	640.73	0.27%	640.73	0.27%
BAKDEA	22,778.79	9.76%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
CAMI	989.44	0.42%	977.01	0.42%	977.01	0.42%
İLKOKUL ALANI	3,413.20	1.46%	3,413.20	1.46%	3,411.46	1.46%
MEYDAN	336.29	0.14%	363.13	0.16%	363.13	0.16%
MEZARLIK ALANI	5,836.15	2.50%	5,913.06	2.53%	5,913.06	2.53%
SOSYAL TESİS ALANI	1,181.09	0.51%	1,181.09	0.51%	1,181.09	0.51%
PARK ALANI	14,416.16	6.17%	14,460.75	6.19%	14,460.75	6.19%
TARIMSAL ALAN	0.00	0.00%	22,774.18	9.75%	22,774.18	9.75%
YOL ALANI	50,442.78	21.61%	50,656.67	21.68%	50,727.83	21.71%
TOPLAM ALAN	233,475.02	100.00%	233,674.88	100.00%	233,674.88	100.00%

1/2