



**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI  
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

<b>BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, ÜMİTALAN MAHALLESİ, 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI ASKI İTİRAZI; PLAN DEĞİŞİKLİĞİ</b>	
<b>AÇIKLAMA RAPORU</b>	
<b>Dosya No:</b>	<b>PİN:</b>
 <b>KENTTASARIM</b> ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ “ A Grubu Şehir Planlama ”	
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ...../...../20..... tarih ve ..... sayılı kararı ile onaylanmıştır.	<b>Alinur AKTAŞ</b> Büyükşehir Belediye Başkanı

## İçindekiler

1.1.1	Şekiller Listesi .....	3
1.1.2	Haritalar Listesi.....	3
1.1.3	Tablolar Listesi .....	3
1.	<b>AMAÇ VE KAPSAM</b> .....	4
2.	<b>PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER</b> .....	4
2.1.	<b>PLANLAMA ALANININ KONUMU</b> .....	5
2.2.	<b>DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI</b> .....	5
2.3.	<b>JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI</b> .....	7
2.3.1.	Depremsellik.....	7
2.3.2.	Jeolojik Yapı .....	8
2.3.3.	Morfolojik Yapı.....	12
2.4.	<b>YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI</b> .....	12
2.4.1.	1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı .....	12
2.4.2.	1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı .....	13
2.4.3.	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı .....	13
2.4.4.	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı .....	13
3.	<b>PLAN DEĞİŞİKLİĞİ</b> .....	13
3.1.	<b>PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ</b> .....	13
3.2.	<b>PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI</b> .....	14

### 1.1.1 Şekiller Listesi

Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanların 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: Onaylı 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı .....	12
Şekil 5: Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı .....	13
Şekil 6: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı .....	13
Şekil 7: Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu .....	14
Şekil 8: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği .....	14
Şekil 9: Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu .....	14
Şekil 10: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği .....	14
Şekil 11: Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu .....	15
Şekil 12: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği .....	15
Şekil 13: Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu .....	15
Şekil 14: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği .....	15
Şekil 15: Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu .....	16
Şekil 16: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği .....	16
Şekil 17: Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu .....	16
Şekil 18: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği .....	16
Şekil 19: Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu .....	16
Şekil 20: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği .....	16
Şekil 21: Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu .....	17
Şekil 22: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği .....	17
Şekil 23: Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu .....	17
Şekil 24: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği .....	17
Şekil 25: Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu .....	18
Şekil 26: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği .....	18

### 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 .....	7
Harita 3: Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası.....	8

### 1.1.3 Tablolar Listesi

Tablo 1: Bursa İli 2019 İlçe Nüfusları .....	6
Tablo 2: Kestel İlçesine Ait Mahalle Nüfusları (2019) .....	7
Tablo 3: Kişi Başına Düşen Alan Kullanım Karşılaştırma Tablosu .....	18

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

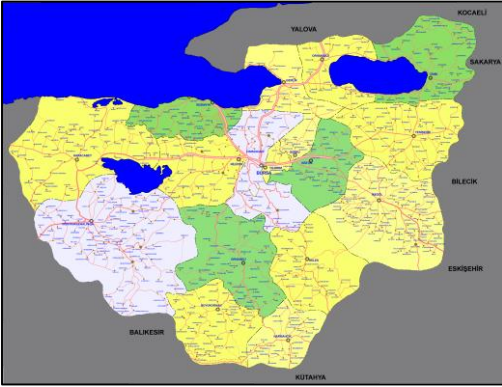
Söz konusu plan değişikliği; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.08.2021 Tarih ve 1144 Sayılı Kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Ümitalan Mahallesi Nazım İmar Planı kapsamında yapılan askı itirazlarını kapsamaktadır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onaylanan 1/1000 Ölçekli Ümitalan Mahallesi Uygulama İmar Planına askı itirazları bulunulmuş ve askı itirazlarının olumlu kabul edilmesinden dolayı 1/5000 Ölçekli Ümitalan Nazım İmar Planında Plan Değişiklikleri hazırlanmıştır.

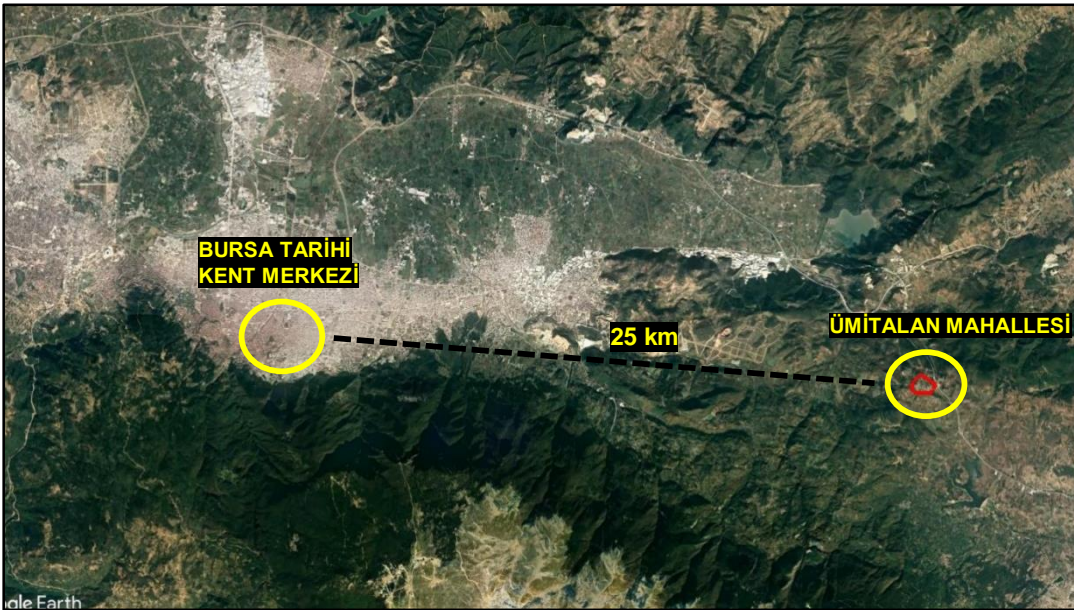
## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

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, Yenişehir'dir.

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



**Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanların Kent Merkezine Göre Konumu**



Plan değişikliğine konu alan; Bursa İli, Kestel İlçesi kapsamında kalmakta olup Ümitalan Mahallesi'dir. Söz konusu alan Bursa Kent Merkezi'nin ve Kestel İlçe Merkezinin doğusunda konumlanmaktadır.

Plan değişikliğine konu Ümitalan Mahallesi, Bursa tarihi kent merkezine uzaklığı yaklaşık olarak 25 km iken Kestel ilçe merkezine uzaklığı yaklaşık 13 km mesafededir.



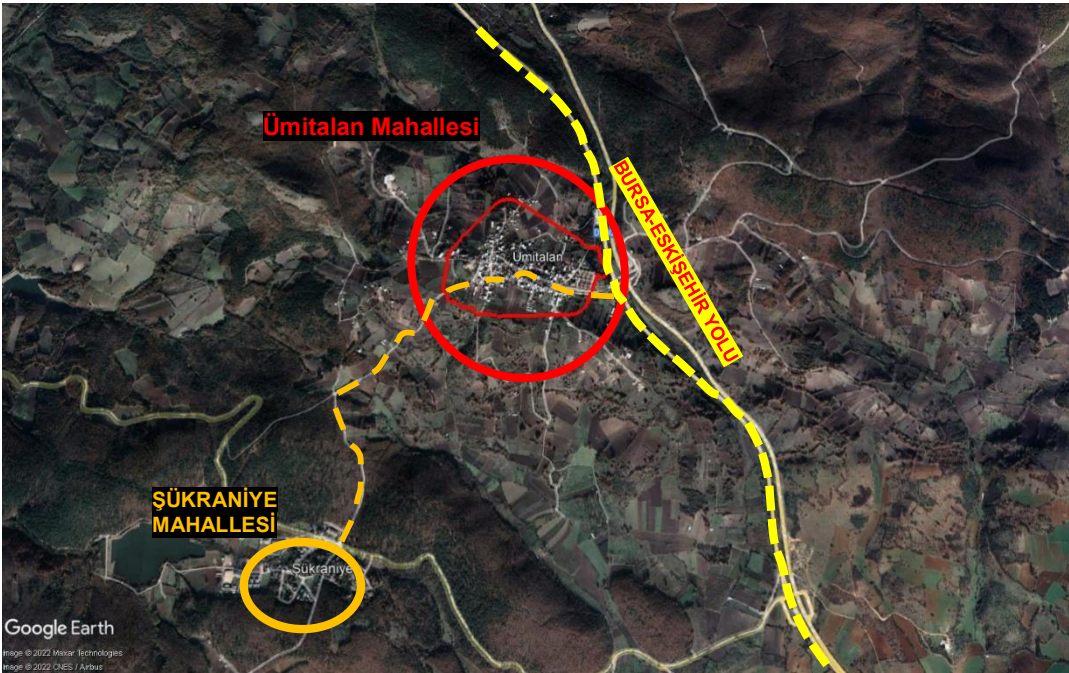
Şekil 2: Plan Değişikliğine Konu Alanın Konumu ve Yakın Çevresi



## 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Bursa İli, Kestel İlçesi, Ümitalan Mahallesi; Bursa-Eskişehir Yolunun batısında konumlanmış olup, Şukraniye Mahallesi'nin ise kuzeyindeğusundadır.

Şekil 3: Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü



## 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 eklenildiği 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 bilgiler;

- Nüfus: 3.056.120 kişi
- Yüzölçümü: 10.886 km<sup>2</sup>
- Rakım: 155 metre
- Türkiye'de Yüzölçümü bakımından sırası: 27
- Nüfus yoğunluğu (km<sup>2</sup> / nüfus): 280

Şeklinde (TUİK-ADNKS-2019)

**Tablo 1: Bursa İli 2019 İlçe Nüfusları**

İLÇELER	NÜFUS (Kişi)	İLÇE NÜFUS ORANI (%)
Osmangazi	876.048	28,7
Yıldırım	657.994	21,5
Nilüfer	465.956	15,2
İnegöl	273.933	9,0
Gemlik	113.493	3,7
Mustafakemalpaşa	101.119	3,3
Mudanya	97.631	3,2
Görsu	93.788	3,1
Karacabey	83.923	2,7
Orhangazi	79.145	2,6
<b>Kestel</b>	<b>68.204</b>	<b>2,2</b>
Yenişehir	53.921	1,8
İznik	43.531	1,4
Orhaneli	19.387	0,6
Keles	11.997	0,4
Büyükorhan	9.666	0,3
Harmancık	6.384	0,2
<b>Toplam</b>	<b>3.056.120</b>	<b>100,0</b>

Bursa İl'inin 2019 yılı ilçe nüfusları ve oranları (Tablo 1) incelendiğinde; Kestel ilçesinin kent nüfusu içerisinde % 2,2 oranı ile on birinci sırada yer almaktadır.

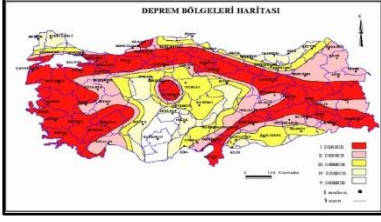
Bursa İl'i'nin Doğusunda yer alan Kestel İlçesi'ne ait bilgiler;

- Nüfus: 68.204 kişi (2019)





**Harita 3: Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası**



### 2.3.2. Jeolojik Yapı

Plan değişikliğine konu Kestel İlçesi, Ümitalan Mahallesi, Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 04.08.2016 tarihinde onaylanan Ümitalan Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu kapsamında kalmaktadır.

Onaylı Ümitalan Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre; “Önlemleri Alan – 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar” ve “Önlemleri Alan – 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar” da kalmaktadır.

**Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 04.08.2016 tarihinde onaylanan Ümitalan Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Sonuç ve Öneriler kısmı;**

*“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 yayılımı olduğu 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 formasyonunun 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, Kilaşı-Kireçtaşı ardalması” 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  $Vp1/Vs1 = 1,56-2,59$  arasındadır. Bu değerler 1. tabakanın doygun olmayan ve kısmen doygun malzeme sınıfında olduğunu göstermektedir. İnceleme alanında 2. tabakanın hız oranı  $Vp2/Vs2 = 2,80-3,55$  arasındadır. Bu değerler 2. tabakanın tam doygun malzeme sınıfında olduğunu göstermektedir. İnceleme alanında 3. tabakanın hız oranı  $Vp3/Vs3 = 2,50-2,70$  arasındadır. Bu değerler 3. tabakanın kısmen doygun ve tam doygun malzeme sınıfında olduğunu göstermektedir.

**c) Yoğunluk:** İnceleme alanında 1. tabakanın yoğunluğu;  $d1=1,35-1,70$  gr/cm<sup>3</sup> arasındadır. Bu değerler 1. tabakanın, düşük ve orta yoğunlukta malzeme sınıfında olduğunu göstermektedir. İnceleme alanında 2. tabakanın yoğunluğu;  $d2=1,94-2,09$  gr/cm<sup>3</sup> arasındadır. Bu değerler 2. tabakanın, yüksek yoğunlukta malzeme sınıfında olduğunu göstermektedir. İnceleme alanında 3. tabakanın yoğunluğu;  $d3=2,17-2,40$  gr/cm<sup>3</sup> arasındadır. Bu değerler 3. tabakanın, yüksek ve çok yüksek yoğunlukta malzeme sınıfında olduğunu göstermektedir.

**d) Poisson Oranı ( $\mu$ ):** İnceleme alanında 1. tabakada Poisson oranı;  $r1=0,15-0,41$  arasında değişmekte olup gözeneksiz, orta gözenekli ve gözenekli ortam özelliği göstermektedir. İnceleme alanında 2. tabakada Poisson oranı;  $r2=0,43-0,46$  arasında değişmekte olup gözenekli ortam özelliği göstermektedir. İnceleme alanında 3. tabakada Poisson oranı;  $r3=0,41-0,42$  arasında değişmekte olup gözenekli ortam özelliği göstermektedir.

**e) Kayma modülü:** İnceleme alanında 1. tabakada dinamik kayma modülü değerleri  $G1=735-2030$  kg/cm<sup>2</sup> arasındadır. Bu değerler çalışma alanında 1. tabakanın, orta sağlam karakterde olduğunu göstermektedir. İnceleme alanında 2. tabakada dinamik kayma modülü değerleri  $G2=5848-10858$  kg/cm<sup>2</sup> arasındadır. Bu değerler çalışma alanında 2. tabakanın, sağlam ve çok sağlam karakterde olduğunu göstermektedir. İnceleme alanında 3. tabakada dinamik kayma modülü değerleri  $G3=16931-48638$  kg/cm<sup>2</sup> arasındadır. Bu değerler çalışma alanında 3. tabakanın, çok sağlam karakterde olduğunu göstermektedir.

**f) Elastisite modülü:** İnceleme alanında 1. tabakada elastisite modülü;  $E1=1695-5733$  kg/cm<sup>2</sup> arasındadır. Bu değerler 1. tabakanın, gevşek ve orta sağlam malzeme sınıfında olduğunu göstermektedir. İnceleme alanında 2. tabakanın elastisite modülü;  $E2=16687-31060$  kg/cm<sup>2</sup> arasındadır. Bu değerler 2. tabakanın, sağlam ve çok sağlam malzeme sınıfında olduğunu göstermektedir. İnceleme alanında 3. tabakanın elastisite modülü;  $E3=48099-136659$  kg/cm<sup>2</sup> arasındadır. Bu değerler 3. tabakanın, çok sağlam malzeme sınıfında olduğunu göstermektedir.

**g) Bulk Modülü (Kd):** İnceleme alanında 1. tabakada bulk modülü değerleri;  $K1=814-10875$  kg/cm<sup>2</sup> arasındadır. Bu değerler çalışma alanında 1. tabakanın, az ve orta sıkışmaz malzeme karakterinde olduğunu göstermektedir. İnceleme alanında 2. tabakada bulk modülü değerleri;  $K2=37922-76859$  kg/cm<sup>2</sup> arasındadır. Bu değerler çalışma alanında 2. tabakanın, orta ve yüksek sıkışmaz malzeme karakterinde olduğunu göstermektedir. İnceleme alanında 3. tabakada bulk modülü değerleri;  $K3=100770-239393$  kg/cm<sup>2</sup> 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 kayaçlar” 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) Önlemleri 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 siltli KİL” birimlerden oluşan bir zemin kesilmiştir. Rezidüel zon altında ise Yarhisar formasyonunun “Kırmızımsı-pembemsi renkli, çok parçalı kırıklı, killi, orta derecede ayrılmış, Kilitaşı-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 taşıtılmalıdır.

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

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

- Derin kazı şevleri uygun istinat yapılarıyla korunmalıdır.

- Gözlenen 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 “Önlemleri 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) Önlemleri Alanlar – 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar**

Bu alanlarda topografik eğim %0-10 arasında ve yapılan jeolojik gözlemler, sondaj çalışmalarında Metaultramafitler, Kretase yaşlı Yarhisar formasyonu ve Permian – Triyas yaşlı Nilüfer biriminin yayılım sunduğu görülmüştür. Metaultramafitlerin 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 siltli KİL” birimlerden oluşan bir zemin kesilmiştir. Rezidüel zon altında ise Yarhisar formasyonunun “Kırmızımsı-pembemsi renkli, çok parçalı kırıklı, killi, orta derecede ayrılmış, Kilitaşı-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 zeminlerden oluştuğu görülmüştür. Mevcut durum itibarıyla 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 taşıtılması,
- Yapı yüklerinin taşıtılacağı zeminin mühendislik parametrelerinin yapı tasarımına esas temel ve zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmesi gerekmektedir.
- Derin kazılardan kaçınılmalıdır.
- Yapılacak derin kazılarda oluşacak yarmalar, tekniğine uygun projelendirilmiş iksa önlemleri ile korunmalı, yüzey, yer altı ve atık suları drenaj yöntemiyle yüzeyden uzaklaştırılmalıdır.
- Yapılması planlanacak her türlü hafriyat, yol ve temel kazı durumuna göre oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, mutlaka tekniğine uygun projelendirilmiş istinat yapısı, ankraj projeleri, zemin ıslahı, vb. önlemlerle şevler desteklenmelidir. Alanda temel kazısı derinliği, çevredeki yapılar, yol ve şevler dikkate alınarak alınacak önlemler belirlenmelidir. Bu çalışmalar doğrultusunda kazı güvenliği için gerekli önlemler alındıktan sonra kazıya başlanmalı ve kontrolsüz kazı yapılmamalıdır.
- Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan parsel/bina bazındaki zemin etüt çalışmalarda, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay 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 oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Yapı Temelleri üstteki ayrılmış zon hafredilerek alttaki sağlam zemine oturtulmalı 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 “**Önemli Alan – 2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité 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.”**

Şeklinde dir.

### 2.3.3. Morfolojik Yapı

Kestel İlçesi Güney Marmara Bölgesinde Bursa İli’nin doğusunda 29° 12 boylam, 40° 9 enlemde bulunmaktadır.

Denizden yüksekliği 155 metre olup arazi genellikle dağlıktır. Yüzölçümü 423 km<sup>2</sup> olup nemli ılıman bir iklim kuşağındadır. 24.588 ha alan ormandır. Başlıca ağaç türleri; çam, köknar, kestanedir. Tarım Alanı 15.652 ha’dır. Orman ve yerleşim alanları dışındaki arazinin tamamında tarım yapılmaktadır.

Kestel genelde ılıman bir iklime sahiptir. Nem oranı yüksektir. En sıcak ay ağustos, en soğuk ay Ocaktır. Ortalama yağış 759,4 kg/m<sup>2</sup>’dir.

## 2.4. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.4.1.1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliğine konu Ümitalan Mahallesi; Bursa 2020 Yılı 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında kalmaktadır.

Bursa 2020 Yılı 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında; söz konusu mahalle, “Kırsal Yerleşimler” olarak planlanmıştır.

#### Şekil 4: Onaylı 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı







### 3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onaylanan 1/1000 Ölçekli Ümitalan Mahallesi Uygulama İmar Planına askı itirazları bulunulmuş ve askı itirazlarının olumlu kabul edilmesinden dolayı 1/5000 Ölçekli Ümitalan Nazım İmar Planında Plan Değişikliklerini kapsamaktadır.

**Buna göre 1/1000 Ölçekli Ümitalan Mahallesi Uygulama İmar Planına ilişkin 1/5000 Ölçekli Ümitalan Mahallesi Nazım İmar Planı genelinde yapılan plan değişiklikleri aşağıdaki gibidir;**

1. 110 Ada 29-34 ve 35 Nolu Parsel malikleri, 1/1000 Ölçekli Ümitalan Mahallesi Uygulama İmar Planına askı itirazında bulunulmuş ve askı itirazları olumlu kabul edilmiştir. Söz konusu parsellerin tapu niteliğinin arsa olduğundan ve sehven planda hata ile tamamı park alanı olarak planlandığından mağduriyetin giderilmesi için yerleşik konut alanı olarak planlanmıştır.

1/1000 Ölçekli Ümitalan Mahallesi Uygulama İmar Planında yapılan düzenlemelerden dolayı alt ölçekli plan kararları doğrultusunda 1/5000 Ölçekli Ümitalan Mahallesi Nazım İmar Planı yeniden düzenlenmiştir.

**Şekil 7: Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu**



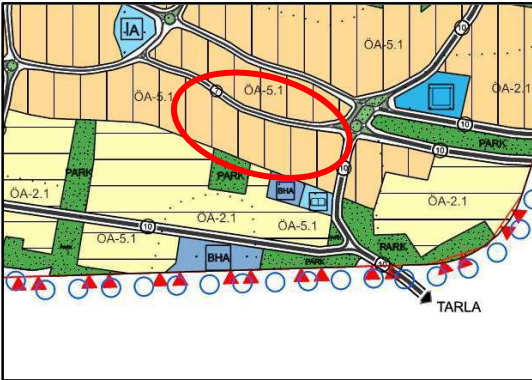
**Şekil 8: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği**



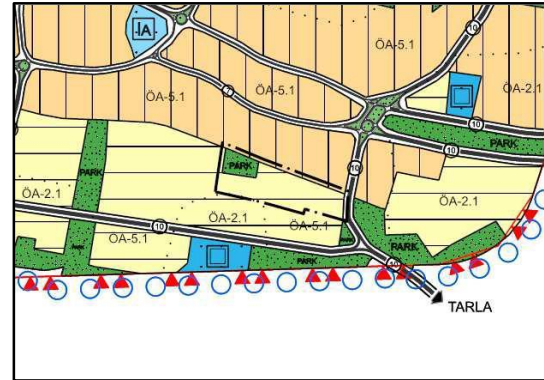
2. 124 Ada 281-282-283-284 ve 286 Nolu Parsel malikleri, 1/1000 Ölçekli Ümitalan Mahallesi Uygulama İmar Planına askı itirazında bulunulmuş ve askı itirazları olumlu kabul edilmiştir. Söz konusu parseller hem yerleşik konut alanında, hem de gelişme konut alanında yer aldığından, ancak plan genelinde yerleşik konut alanında 18. Madde uygulamaya tabii olmayacağından, gelişme konut alanında kalan kısmı için de terk oranı plan genelinde gelişme konut alanlarındaki ile aynı olması açısından, söz konusu alanda düzenleme yapılmıştır. Yapılan düzenleme ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Tablosuna göre kişi başı olması gereken m<sup>2</sup> ve gerekli olan sosyal ve teknik altyapı bulunduğundan herhangi bir azalış söz konusu değildir.

1/1000 Ölçekli Ümitalan Mahallesi Uygulama İmar Planında yapılan düzenlemelerden dolayı alt ölçekli plan kararları doğrultusunda 1/5000 Ölçekli Ümitalan Mahallesi Nazım İmar Planı yeniden düzenlenmiştir.

**Şekil 9: Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu**



**Şekil 10: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği**



3. 125 Ada 3 ve 8 Nolu Parsel Malikleri, 1/1000 Ölçekli Ümitalan Mahallesi Uygulama İmar Planına askı itirazında bulunulmuş ve askı itirazları olumlu kabul edilmiştir. Söz konusu 8 Nolu Parselin tapu niteliği arsa olduğundan ve sehven planda hata ile tamamı sağlık tesisi alanı olarak planlandığından parsel malikinin



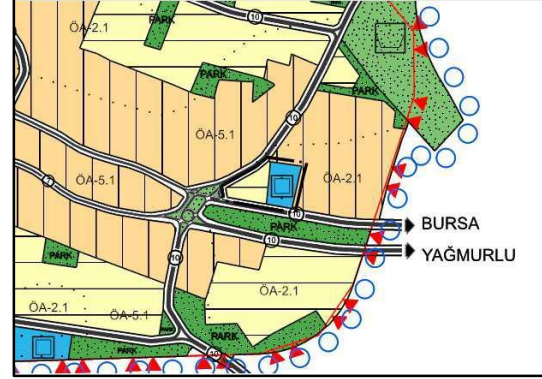
mağduriyeti söz konusu olmuştur. Söz konusu mağduriyetin giderilmesi ve İl Sağlık Müdürlüğü'nün 24.08.2021 Tarih ve E-80586470-754-855 sayılı yazısı dikkate alınarak, 125 Ada 3 ve 10 Nolu Parsellerde mevcutta bulunan yapı korunarak ve yine terk oluşturularak sağlık tesis alanı olarak planlanmıştır. Yapılan düzenlemeler ile 8 Nolu parsel gelişme konut alanı olarak planlanmış olup, gelişme konut alanına gelecek kapasite nüfusun Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Tablosuna göre kişi başı olması gereken m<sup>2</sup> ve gerekli olan sosyal ve teknik altyapı bulunduğundan herhangi bir azalış söz konusu değildir.

1/1000 Ölçekli Ümitalan Mahallesi Uygulama İmar Planında yapılan düzenlemelerden dolayı alt ölçekli plan kararları doğrultusunda 1/5000 Ölçekli Ümitalan Mahallesi Nazım İmar Planı yeniden düzenlenmiştir.

**Şekil 11: Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu**



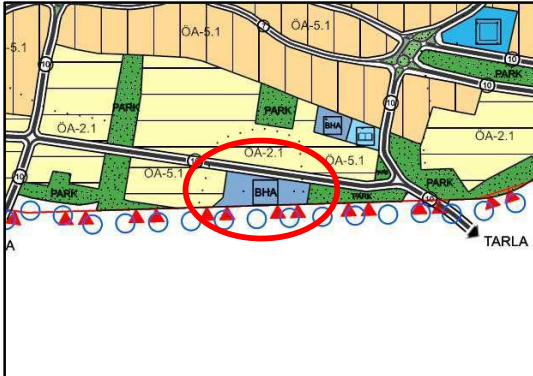
**Şekil 12: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği**



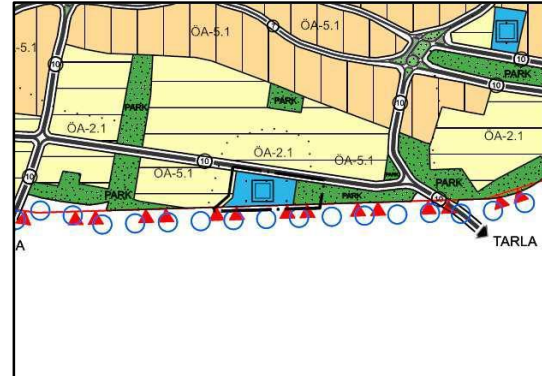
4. 124 Ada 215 ve 216 Nolu Parsel malikleri, 1/1000 Ölçekli Ümitalan Mahallesi Uygulama İmar Planına askı itirazında bulunulmuş ve askı itirazları olumlu kabul edilmiştir. Söz konusu parseller uygulama sahası içinde yer almaktadır. Konut alanında herhangi bir artış yapılmadan, İl Sağlık Müdürlüğü'nün 24.08.2021 Tarih ve E-80586470-754-588 sayılı yazısı dikkate alınarak, imar planının doğusunda kaldırılan sağlık tesis alanı, imar planının güneyinde planlanmıştır. Yapılan düzenleme ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Tablosuna göre kişi başı olması gereken m<sup>2</sup> gerekli olan sosyal ve teknik altyapı alanlarında plan genelinde donatı alanlarında herhangi bir azalış söz konusu değildir.

1/1000 Ölçekli Ümitalan Mahallesi Uygulama İmar Planında yapılan düzenlemelerden dolayı alt ölçekli plan kararları doğrultusunda 1/5000 Ölçekli Ümitalan Mahallesi Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

**Şekil 13: Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu**



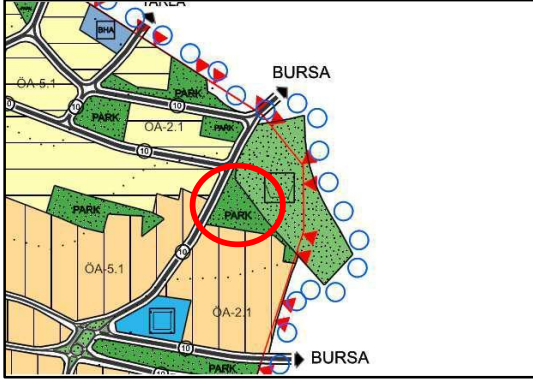
**Şekil 14: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği**



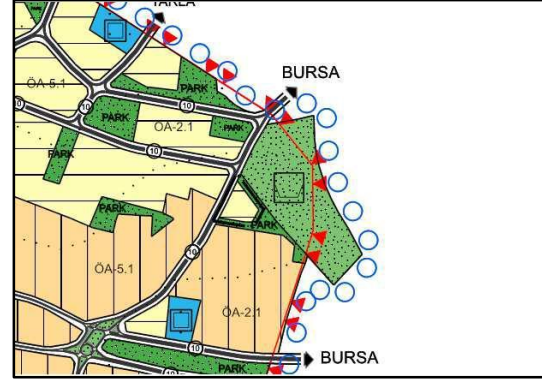
5. 125 Ada 4 Nolu Parsel maliki, 1/1000 Ölçekli Ümitalan Mahallesi Uygulama İmar Planına askı itirazında bulunulmuş ve askı itirazları olumlu kabul edilmiştir. Söz konusu parselin tapu niteliği arsa olduğundan ve sehven planda hata ile tamamı park olarak planlandığından parsel malikinin mağduriyeti söz konusu olmuştur. Söz konusu mağduriyetin giderilmesi için de mevcutta bulunan yapısının korunarak ve yine terk oluşturularak gelişme konut alanı olarak planlanmıştır.

1/1000 Ölçekli Ümitalan Mahallesi Uygulama İmar Planında yapılan düzenlemelerden dolayı alt ölçekli plan kararları doğrultusunda 1/5000 Ölçekli Ümitalan Mahallesi Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

**Şekil 15: Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu**



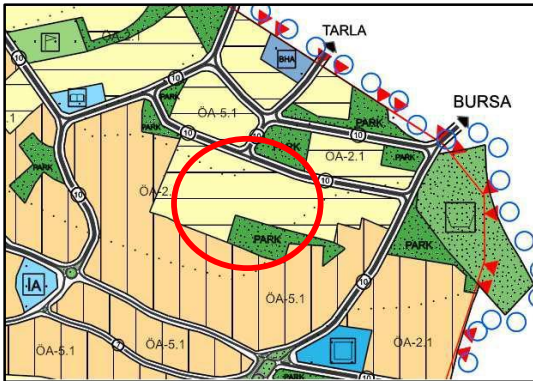
**Şekil 16: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği**



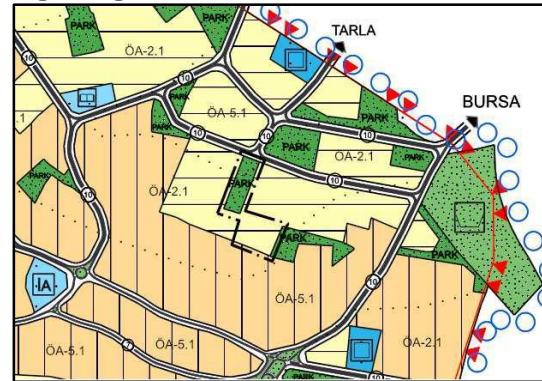
6. 132 Ada 15 ve 20 Nolu Parsel malikleri, 1/1000 Ölçekli Ümitalan Mahallesi Uygulama İmar Planına askı itirazında bulunulmuş ve askı itirazları olumlu kabul edilmiştir. Söz konusu parseller uygulama sahası içinde yer almaktadır. Konut alanında herhangi bir artış yapılmadan park alanı aynı miktarda yeniden planlanmıştır.

1/1000 Ölçekli Ümitalan Mahallesi Uygulama İmar Planında yapılan düzenlemeden dolayı alt ölçekli plan kararları doğrultusunda 1/5000 Ölçekli Ümitalan Mahallesi Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

**Şekil 17: Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu**



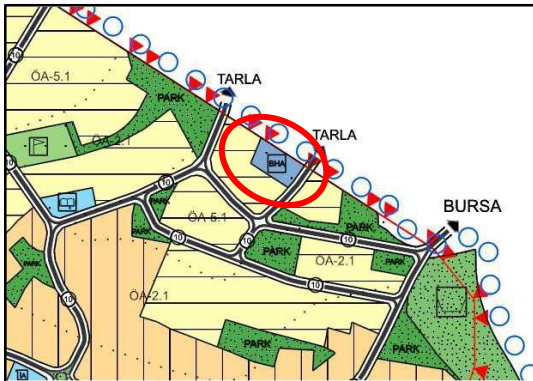
**Şekil 18: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği**



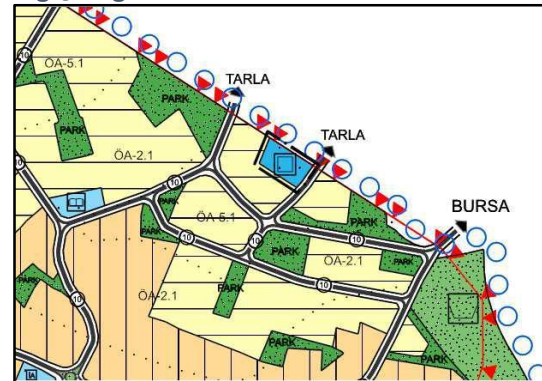
7. 1/1000 Ölçekli Ümitalan Mahallesi Uygulama İmar Planında belediye hizmet alanı, sağlık tesisi alanı olarak planlanmıştır. Yapılan düzenleme ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Tablosuna göre kişi başı olması gereken m<sup>2</sup> gerekli olan sosyal ve teknik altyapı alanlarında belediye hizmet alanı bulunmadığından plan genelinde donatı alanlarında herhangi bir azalış söz konusu değildir.

1/1000 Ölçekli Ümitalan Mahallesi Uygulama İmar Planında yapılan düzenlemeden dolayı alt ölçekli plan kararları doğrultusunda 1/5000 Ölçekli Ümitalan Mahallesi Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

**Şekil 19: Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu**



**Şekil 20: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği**

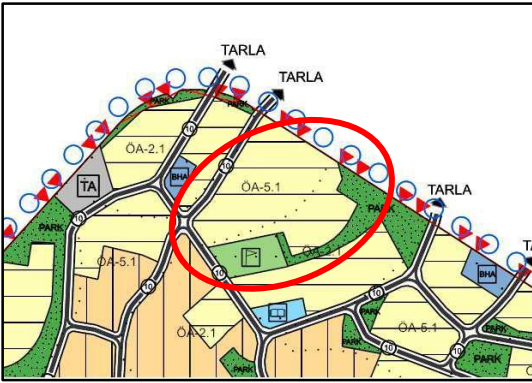




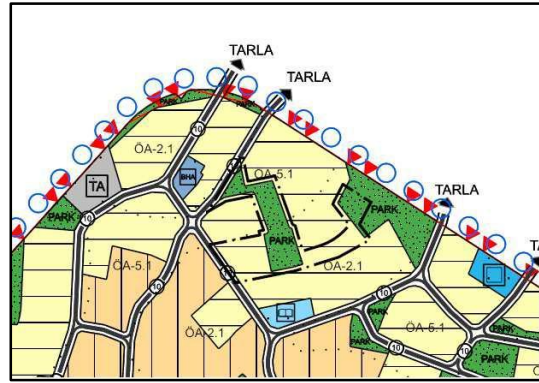
8. 110 Ada 2-3-4 ve 11 Nolu Parsel malikleri, 1/1000 Ölçekli Ümitalan Mahallesi Uygulama İmar Planına askı itirazında bulunulmuş ve askı itirazları olumlu kabul edilmiştir. Söz konusu Parseller gelişme konut alanında yer aldığından, gelişme konut alanında kalan kısmı için de terk oranı plan genelinde gelişme konut alanlarındaki ile aynı olması açısından, söz konusu alanda düzenleme yapılmıştır. Yapılan düzenleme ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Tablosuna göre kişi başı olması gereken m<sup>2</sup> ve gerekli olan sosyal ve teknik altyapı alanlarında açık spor tesisi alanı bulunmadığından plan genelinde donatı alanlarında herhangi bir azalış söz konusu değildir.

1/1000 Ölçekli Ümitalan Mahallesi Uygulama İmar Planında yapılan düzenlemeden dolayı alt ölçekli plan kararları doğrultusunda 1/5000 Ölçekli Ümitalan Mahallesi Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

**Şekil 21: Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu**



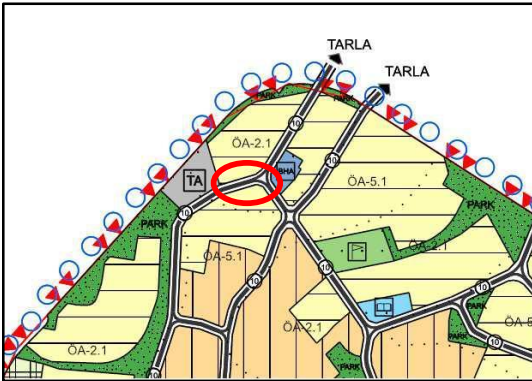
**Şekil 22: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği**



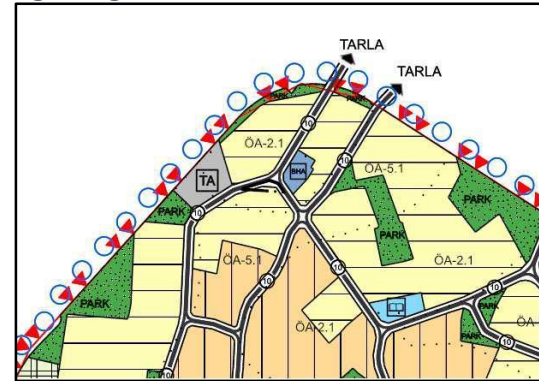
9. 107 Ada 19 ve 20 Nolu Parsel malikleri, 1/1000 Ölçekli Ümitalan Mahallesi Uygulama İmar Planına askı itirazında bulunulmuş ve askı itirazları olumlu kabul edilmiştir. Söz konusu itirazlara yönelik alınan karara ilişkin imar hattı yeniden düzenlenmiştir.

1/1000 Ölçekli Ümitalan Mahallesi Uygulama İmar Planında yapılan düzenlemeden dolayı alt ölçekli plan kararları doğrultusunda 1/5000 Ölçekli Ümitalan Mahallesi Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

**Şekil 23: Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu**



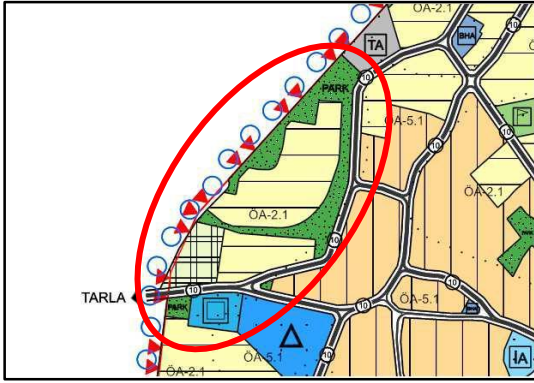
**Şekil 24: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği**



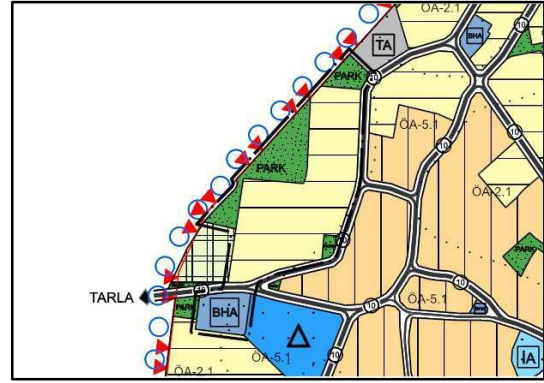
10. 107 Ada 9 ve 76 Nolu Parsel malikleri, 1/1000 Ölçekli Ümitalan Mahallesi Uygulama İmar Planına askı itirazında bulunulmuş ve askı itirazları olumlu kabul edilmiştir. Yapılan İmar Komisyonu toplantıları ve verilen kararlara göre yeniden düzenlenmiştir.

1/1000 Ölçekli Ümitalan Mahallesi Uygulama İmar Planında yapılan düzenlemeden dolayı alt ölçekli plan kararları doğrultusunda 1/5000 Ölçekli Ümitalan Mahallesi Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

**Şekil 25: Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu**



**Şekil 26: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği**



Söz konusu tüm itirazlara yönelik alınan kararlar doğrultusunda;

1/1000 Ölçekli Ümitalan Mahallesi Uygulama İmar Planında yapılan düzenlemeden dolayı alt ölçekli plan kararları doğrultusunda 1/5000 Ölçekli Ümitalan Mahallesi Nazım İmar Planında düzenlemeler yapılmıştır.

Yapılan düzenlemeler ile Mer'i Planda kapasite nüfusu 2100 kişi olarak kabul edilirken askı itirazı ile yapılan düzenlemeler sonrasında kapasite nüfus 100 kişi artarak 2200 kişi olarak kabul edilmiştir. Plan bütününde sosyal ve teknik altyapı alanları azalıyor gibi gözüküyor olsa da Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Tablosuna göre kişi başı olması gereken m<sup>2</sup> ve gerekli olan sosyal ve teknik altyapı alanları Tablo 3'de görüldüğü üzere plan bütünündeki ihtiyacı karşıladığından 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmeliklerine, kamu yararı içerdiğinden şehir planlama ilke ve esaslarına uygundur.

**Tablo 3: Kişi Başına Düşen Alan Kullanım Karşılaştırma Tablosu**

DONATILAR	Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları Standartları (M <sup>2</sup> /Kişi)	Mer'i Plandaki Durumu (M <sup>2</sup> /Kişi)	Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu (M <sup>2</sup> /Kişi)
Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları	6,25	6,72	6,94
Açık ve Yeşil Alanlar	10,00	17,68	15,31

Bilgilerinize arz olunur.