



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

**BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, GÖLCÜK MAHALLESİ,  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI;  
ASKI İTİRAZI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ**

**AÇIKLAMA RAPORU**

Dosya No: **2024/110**

PİN: **NİP-161094535**

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

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

**Sayim TEMEL**  
A Grubu  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Oda Sicil No: 1259  
Dip. No: 17823-YÜ

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
**12./02./2026** tarih ve **198**... sayılı  
kararı ile onaylanmıştır.

**Mustafa BOZBEY**  
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> .....	6
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.....	12
2.4.3.	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	12
3.	<b>PLAN DEĞİŞİKLİĞİ</b> .....	13
3.1.	<b>PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ</b> .....	13
3.2.	<b>PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI</b> .....	13

### 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.....	12
Şekil 6: 1/1000 Ölçekli Mer'i Plandaki Durum-722 Ada 144 Nolu Parsel-832 Ada 2 Nolu Parsel.....	13
Şekil 7: 1/1000 Ölçekli Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu-722 Ada 144 Nolu Parsel-832 Ada 2 Nolu Parsel.....	14
Şekil 8: 1/5000 Ölçekli Mer'i Plandaki Durum-722 Ada 144 Nolu Parsel-832 Ada 2 Nolu Parsel.....	14
Şekil 9: 1/5000 Ölçekli Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu-722 Ada 144 Nolu Parsel-832 Ada 2 Nolu Parsel.....	15
Şekil 10: 1/1000 Ölçekli Mer'i Plandaki Durum-722 Ada 128 Nolu Parsel.....	16
Şekil 11: 1/1000 Ölçekli Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu-722 Ada 128 Nolu Parsel.....	16
Şekil 12: 1/5000 Ölçekli Mer'i Plandaki Durum-722 Ada 128 Nolu Parsel.....	17
Şekil 13: 1/5000 Ölçekli Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu-722 Ada 128 Nolu Parsel.....	17
Şekil 14: 1/1000 Ölçekli Mer'i Plandaki Durum-839 Ada ve 838 Ada.....	18
Şekil 15: 1/1000 Ölçekli Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu-839 Ada ve 838 Ada.....	18
Şekil 16: 1/1000 Ölçekli Mer'i Plandaki Durum-839 Ada ve 838 Ada.....	19
Şekil 17: 1/1000 Ölçekli Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu-839 Ada ve 838 Ada.....	19
Şekil 18: 1/1000 Ölçekli Mer'i Plandaki Durum-724 Ada 18 Nolu Parsel.....	20
Şekil 19: 1/1000 Ölçekli Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu-724 Ada 18 Nolu Parsel.....	20
Şekil 20: 1/5000 Ölçekli Mer'i Plandaki Durum-724 Ada 18 Nolu Parsel.....	21
Şekil 21: 1/5000 Ölçekli Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu-724 Ada 18 Nolu Parsel.....	21

### 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 2023 İlçe Nüfusları.....	6
Tablo 2:Kestel İlçesine Ait Mahalle Nüfusları (2023).....	7

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.05.2025 tarihli ve 501 sayılı kararı ile onaylanan Kestel İlçesi, Gölcük Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine askı süreci kapsamında TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi tarafından itiraz edildiği tespiti yapılmıştır. TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesinin 03.07.2025 tarih ve 16.25.456 sayılı yazısında ifade edilen itiraz ile; "...daha önce onaylanarak askıya çıkan plan değişikliğine yapılan itirazlardan uygun bulunan değişikliklerin söz konusu plana yansıtıldığı görsellerle açıklanmıştır. Ancak yapılan düzeltmeler sonrası plan açıklama raporunda; planlama alanının donatı dengesinde ne tür değişiklikler olduğu, değişen nüfus yoğunluğunun genel alan kullanımına etkisinin nasıl olduğuna dair bir bilgilendirme yapılmamıştır. Plan açıklama raporunda askı itirazı sonrası yapılan plan değişikliği ve öncesine ait herhangi bir karşılaştırmalı alan kullanım tablosuna yer verilmediğinden yapılan değişikliklerin donatı azaltıcı nitelikte olup olmadığı tespit edilememiştir..." denilerek gereği talep edilmiştir. Askı itirazı plan değişikliği açıklama raporunun son sayfasına alan dağılım tablosu eklenmiştir.

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Söz konusu plan değişikliği; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.11.2023 Tarih ve 1591 Sayılı Kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Gölcük Mahallesi Nazım İmar Planı kapsamında yapılan askı itirazlarını kapsamaktadır.

1/1000 Ölçekli Gölcük Mahallesi Uygulama İmar Planına askı itirazları bulunmuş ve askı itirazlarında uygun bulunan kararlardan üst ölçek planla uyumluluğunun sağlanması için 1/5000 Ölçekli Gölcük Mahallesi 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, Harmanlık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, Mustafa Kemalpaşa, Orhaneli, Orhangazi, Yenişehirdir.

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



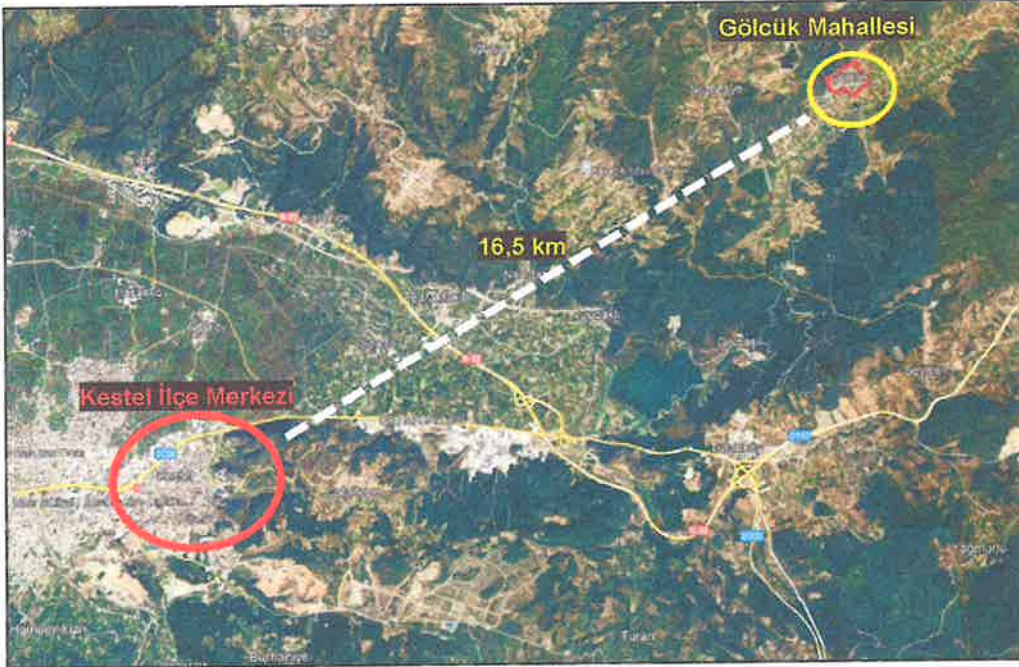
Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanların Kent Merkezine Göre Konumu



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

Plan değişikliğine konu Gölcük Mahallesi, Bursa tarihi kent merkezine uzaklığı yaklaşık olarak 28,5 km iken Kestel ilçe merkezine uzaklığı yaklaşık 16,5 km mesafededir.

**Şekil 2: Plan Değişikliğine Konu Alanın Konumu ve Yakın Çevresi**



## 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Bursa İli, Kestel İlçesi, Gölcük Mahallesi; Bilecik-Bursa Yolunun kuzeybatısında konumlanmıştır.

**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 eklendiği 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.

Mamara Bölgesi’nin güneydoğusunda yer alan Bursa İline ait bilgiler;

- Nüfus: 3.214.571 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 dir. (TUİK-ADNKS-2023)

**Tablo 1: Bursa İli 2023 İlçe Nüfusları**

İLÇELER	NÜFUS (Kişi)	İLÇE NÜFUS ORANI (%)
Osmangazi	885.273	27,54
Yıldırım	654.491	20,36
Nilüfer	543.934	16,92
İnegöl	299.203	9,31
Gemlik	122.171	3,80
Mudanya	109.964	3,42
Mustafakemalpaşa	103.944	3,23
Görsu	103.770	3,23
Karacabey	85.765	2,67
Orhangazi	81.862	2,55
<b>Kestel</b>	<b>75.954</b>	<b>2,36</b>
Yenişehir	55.745	1,73
İzmit	44.988	1,40
Orhaneli	19.527	0,61
Keles	11.321	0,35
Büyükorhan	10.325	0,32
Harmancık	6.334	0,20
<b>Toplam</b>	<b>3.214.571</b>	<b>100,00</b>

Bursa İl'inin 2023 yılı ilçe nüfusları ve oranları (Tablo 1) incelendiğinde; Kestel ilçesinin kent nüfusu içerisinde % 2,36 oranı ile onbirinci sırada yer almaktadır.

Kestel İlçesi Bursa'nın kuzeyinde yer almakta olup ilçeye bağlı 34 adet mahalle mevcuttur. İlçeye ait bilgiler;

- Nüfus: 75.954 kişi
- Yüzölçümü: 280 km<sup>2</sup>
- Nüfus Yoğunluğu: 271 kişi/km<sup>2</sup>

Şeklinde dir. (TUIK-ADNKS-2023)

**Tablo 2:Kestel İlçesine Ait Mahalle Nüfusları (2023)**

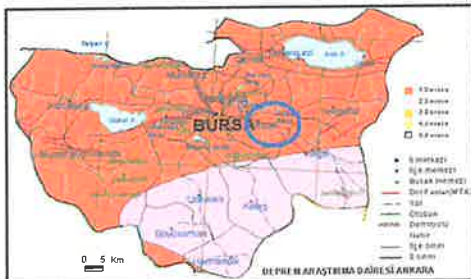
MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUS	MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUS
Ağlaşan	115	Kozluören	385
Ahmetvefikpaşa	12.746	Lütfiye	260
Aksu	393	Narlıdere	511
Alaçam	544	Nüzhetiye	71
Babasultan	835	Orhaniye	856
Barakfakih	1.218	Osmaniye	218
Burhaniye	365	Saitabat	364
Çataltepe	981	Sayfiye	146
Derekızık	704	Serme	662
Dudaklı	356	Seymen	364
Erdoğan	572	Soğuksu	215
Esentepe	6.015	Şevketiye	333
Gölbaşı	73	Turanköy	387
<b>Gölcük</b>	<b>508</b>	Ümitalan	645
Gözede	407	Vanimehmet	20.887
Kale	11.290	Yağmurlu	110
Kayacık	169	Yeni	12.005
Kazancı	215	Toplam	75.954

## 2.3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

### 2.3.1 Depremsellik

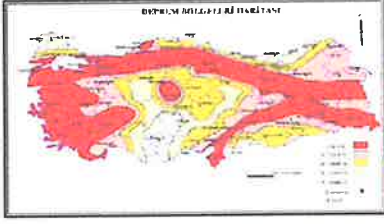
Marmara Bölgesindeki sismik aktiviteye neden olan fay kuşakları Kuzey Anadolu Fay Zonu (KAFZ)'nda yer almaktadır. Marmara Bölgesi D-B doğrultulu sağ yönlü bir atım hareketi ile KKD-GGB doğrultulu bir genişleme rejimi altında jeolojik ve tektonik evrimini sürdürmektedir. Bölgedeki bu tektonizma nedeniyle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

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



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

### Harita 3: Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası



### 2.3.2. Jeolojik Yapı

Plan değişikliğine konu Kestel İlçesi, Gölcük Mahallesi, Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 01.07.2016 tarihinde onaylanan Gölcük Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu kapsamında kalmaktadır.

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

**Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 01.07.2016 tarihinde onaylanan Gölcük 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, Gölcük Mahallesi, 1/5000 Ölçekli H22B23A, H 22B23B, H22B23C VE 1/1000 Ölçekli H22B23A3C, H22B23B4C, H22B23B4D, H22B23C1A, H22B23C1B halihazır paftalarında kalan 35.06 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 6.00 – 15.00 m arasında değişen ve toplam derinliği 105,50 m olan 9 adet zemin araştırma sondajı yapılmıştır. Ayrıca 2 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, %10-30 ve %30-50 eğimli alanlar tanımlanmıştır.

4. İnceleme alanında yapılan jeolojik gözlemler, sondaj ve araştırma çukurlarında Kretase yaşlı Paşayayla formasyonu ve güncel alüvyon çökellerinin yayılım sunduğu görülmüştür. Yapılan sondaj çalışmalarında SK-2, SK-3, SK-6 ve SK-7 kuyularında Paşayayla formasyonu kesilmiştir. Ayrıca SK-5 kuyusunda 8 m alüvyon çökeli geçildikten sonra tekrar Paşayayla formasyonu kesilmiştir. SK-1, SK-4, SK-5, SK-8 ve SK-9 kuyularında ise güncel alüvyon çökelleri gözlenmiştir. Paşayayla formasyonu "Boz-Mavimsi renkli, çok parçalı kırıklı, araları yer yer kil dolgulu, taze-az ayrılmış, Kumtaşı-Kiltaşı araldanması", "Yeşil renkli, çok parçalı kırıklı, taze, Kiltaşı-Kumtaşı araldanması" ve "Mavimsi renkli, çok parçalı kırıklı, taze ayrılmamış, Kiltaşı-Kumtaşı araldanması"ndan oluşmaktadır. Güncel alüvyon çökelleri "Kahverengimsi renkli, çok katı-sert kıvamlı, az plastik-plastik özellik gösteren, seyrek çakıllı, kumlu, siltli, Az çakıllı kumlu siltli KİL (Cl-CL)", "Koyu kahverengimsi renkli, çok katı-sert kıvamlı, az plastik özellik gösteren, kumlu, az siltli, seyrek çakıllı, çakılları yuvarlak-yarı yuvarlak şekilli, max çakıl boyutu 5cm, tamamen ayrılmış, Çakıllı kumlu siltli KİL (CL)" birimlerden 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 2,17-2,70 arasında ve zemin hakim periyotları  $T_0=0,08 - 0,24$  sn.  $T_A=0,05-0,16$  sn.  $T_B=0,12-0,36$  sn. olarak hesaplanmıştır. Buna göre Zemin büyütme değerleri A (Düşük) ve B (Orta) grupta ve Zemin büyütmesi değeri 2.17-2.70 aralığında olup, buna göre zeminin deprem etkisini 2.17-2.70 kat büyüteceği anlaşılmaktadır. Kumsar vd. (2005) spektral büyütmenin 2.0 ve üzerindeki değerlerinin yerleşime

önemli alanlar için kriter oluşturacağını belirtmişlerdir. Bu açıdan büyütmeden kaynaklı jeoteknik sorunlara dikkat edilmeli, yapı boyut ve temel analizleri buna göre gerçekleştirilerek depreme dayanıklı yapı tasarımı ilkelerine bağlı kalınmalıdır.

a) Vs hızları: 3 profil boyunca alınan ölçümlere göre 1. tabaka için 233-420 m/s, 2. tabaka için 330-878 m/s, 3. tabaka için minimum 550-1249 m/s olarak hesaplanmıştır. 1. tabaka için gevşek ve orta sıkı, 2. tabaka orta sıkı ve çok sıkı ve 3. tabaka orta sıkı ve çok sıkı kıvamda zeminlerden oluşmaktadır. (Özaydın, 1982).

b) Vp/Vs Oranları: İnceleme alanında 1. tabakada hız oranı  $Vp1/Vs1 = 2,33-3,05$  arasındadır. Bu değerler 1. tabakanın kısmen doymuş ve tam doymuş malzeme sınıfında olduğunu göstermektedir. İnceleme alanında 2. tabakanın hız oranı  $Vp2/Vs2 = 1,88-4,52$  arasındadır. Bu değerler 2. tabakanın doymuş olmayan ve tam doymuş malzeme sınıfında olduğunu göstermektedir. İnceleme alanında 3. tabakanın hız oranı  $Vp3/Vs3 = 2,92-4,03$  arasındadır. Bu değerler 3. tabakanın tam doymuş malzeme sınıfında olduğunu göstermektedir.

c) Yoğunluk: İnceleme alanında 1. tabakanın yoğunluğu;  $d1=1,60-1,73$  gr/cm<sup>3</sup> arasındadır. Bu değerler 1. tabakanın, orta yoğunlukta malzeme sınıfında olduğunu göstermektedir. İnceleme alanında 2. tabakanın yoğunluğu;  $d2=1,93-1,98$  gr/cm<sup>3</sup> arasındadır. Bu değerler 2. tabakanın, yüksek yoğunlukta malzeme sınıfında olduğunu göstermektedir. İnceleme alanında 3. tabakanın yoğunluğu;  $d3=2,13-2,41$  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;  $r1=0,39-0,44$  arasında değişmekte olup gözenekli ortam özelliği göstermektedir. İnceleme alanında 2. tabakada Poisson oranı;  $r2=0,30-0,47$  arasında değişmekte olup orta gözenekli ve gözenekli ortam özelliği göstermektedir. İnceleme alanında 3. tabakada Poisson oranı;  $r3=0,43-0,47$  arasında değişmekte olup gözenekli ortam özelliği göstermektedir.

e) Kayma modülü: İnceleme alanında 1. tabakada dinamik kayma modülü değerleri  $G1=869-3060$  kg/cm<sup>2</sup> arasındadır. Bu değerler çalışma alanında 1. tabakanın, orta sağlam ve sağlam karakterde olduğunu göstermektedir. İnceleme alanında 2. tabakada dinamik kayma modülü değerleri  $G2=2098-15240$  kg/cm<sup>2</sup> arasındadır. Bu değerler çalışma alanında 2. tabakanın, orta sağlam ve çok sağlam karakterde olduğunu göstermektedir. İnceleme alanında 3. tabakada dinamik kayma modülü değerleri  $G3=6435-37609$  kg/cm<sup>2</sup> arasındadır. Bu değerler çalışma alanında 3. tabakanın, sağlam ve çok sağlam karakterde olduğunu göstermektedir.

f) Elastisite modülü: İnceleme alanında 1. tabakada elastisite modülü;  $E1=2501-8490$  kg/cm<sup>2</sup> arasındadır. Bu değerler 1. tabakanın, orta sağlam malzeme sınıfında olduğunu göstermektedir. İnceleme alanında 2. tabakanın elastisite modülü;  $E2=6186-39741$  kg/cm<sup>2</sup> arasındadır. Bu değerler 2. tabakanın, orta sağlam ve çok sağlam malzeme sınıfında olduğunu göstermektedir. İnceleme alanında 3. tabakanın elastisite modülü;  $E3=18885-107865$  kg/cm<sup>2</sup> arasındadır. Bu değerler 3. tabakanın, sağlam ve çok sağlam malzeme sınıfında olduğunu göstermektedir.

g) Bulk Modülü (Kd); İnceleme alanında 1. tabakada bulk modülü değerleri;  $K1=6908-12578$  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;  $K2=33764-40091$  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;  $K3=96078-272451$  kg/cm<sup>2</sup> arasındadır. Bu değerler çalışma alanında 3. tabakanın, yüksek ve çok yüksek sıkışmaz malzeme karakterinde olduğunu göstermektedir.

h) İnceleme alanında yapılan MASW ölçümlerinde Vs30 hız değerlerinin 358,2-851,3 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-C sınıfında zeminlerden oluştuğu belirlenmiştir.

6. İnceleme alanında Paşayayla Formasyonu rezidüel seviyelerinden ve Alüvyondan alınan zeminlerin likit limit değerleri LL: % 23-36, plastik limit değerleri PL: % 11-17, plastisite indisi değerleri PI: % 11-20 ve su muhtevası wn: % 8.3-16.4 arasında belirlenmiştir. İnceleme alanında alınan kayaç numuneler üzerinde yapılan

nokta yükleme dayanım değerlerine göre inceleme alanındaki Paşayayla formasyonu içerisindeki kil-kumtaşı-bloklarının nokta dayanım indisi değerleri 1.07 – 1.12 Mpa, dayanım arasında oldukları belirlenmiştir.

7. İnceleme alanı çevresinde yapılan gözlemlerde yeraltı su seviyesine 11-13 m'de rastlanmıştır.

8. İnceleme alanında dere yatağı bulunmaktadır. İnceleme alanı 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.

Paşayayla formasyonu için:

Zemin Grubu: B-C; Yerel Zemin Sınıfı = Z2

Alüvyon için:

Zemin Grubu: C; Yerel Zemin Sınıfı = Z3

"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 alanının geneli için mevcut durum itibariyle stabilite probleme inceleme tarihinde görülmemiştir.

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

12. İnceleme alanı yerleşime uygunluk açısından 2 kategoriye ayrılmıştır:

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

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

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

İnceleme alanında alüvyon birimlerin bulunduğu alanlar Önemli alan 5.1 olarak değerlendirilmiştir.

Mevcut durum itibariyle incelenen bu alanlarda derin heyelan ve kaya düşmesi gibi kütle hareketleri gözlenmemiştir. Şişme derecesi, "düşük – orta", oturma miktarları izin verilebilir sınırlar içerisinde elde edilmiştir.

Bu alanlarda:

- Yapı yüklerinin taşıtılacağı kaya birimlerinin mühendislik parametreleri yapı tasarımına esas temel ve zemin etütleriyle ayrıntılı olarak belirlenmelidir.
- Yüzey ve sızıntı sularının ortamdan uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Derin kazı şevleri uygun istinat yapılarıyla korunmalıdır.
- Alüvyon birimdeki killerin (Cl, CL) şişme derecesi Düşük-Orta olarak bulunmuştur. Parsel bazındaki çalışmalarda killerin oturma, şişme, farklı oturma, sıvılaşma durumları ve benzeri mühendislik problemleri detaylı incelenmelidir. Zemin etütleri aşamasında alınacak önlemler belirlenmelidir.
- 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.

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

Bu alanlarda eğim % 10-30 ve %30-50 arasında olup, topografik eğim nedeniyle stabilite sorunlarıyla karşılaşılabilirliği düşünülerek Önemli alan 2.1 olarak değerlendirilmiştir. İnceleme alanında; Paşayayla formasyonuna ait kumtaşı – kıltaşı ardalınması yayılım sunmaktadır. Mevcut durum itibariyle bu alanlarda, çalışmanın yapıldığı tarihlerde heyelan ve kaya düşmesi gibi kütle hareketleri gözlenmemiştir.

Bu alanlarda:

- Eğimin %30'dan büyük olduğu yamaçlar boyunca stabilite analizlerinin yapılması, stabiliteyi sağlayıcı palyelendirme ve palye şevlerinin uygun istinat yapılarıyla korunması gereklidir.
- Yüzey ve sızıntı sularının ortamdaki uzaklaştırılması için uygun drenaj sistemlerinin oluşturulması,
- Yapı yüklerinin 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 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.
- Paşayayla formasyonu üzerinde ayrışmış zon olup olmadığı zemin etüt aşamasında incelenmeli, temeller mümkün olduğunca kaya birimlere taşıtırılmalıdır.
- Temellerin aynı birimler üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Yapı Temelleri üstteki ayrışmış zon harfedilerek alttaki sağlam kaya birimlere oturtulmalı veya farklı oturmaları önlemek için uygun temel sistemi seçilmelidir. Ayrıca yapılaşma öncesi alanda dolgu bulunması halinde dolgu malzeme harfedilmelidir.
- Alınacak tüm önlemler uzman mühendislerin görüşü doğrultusunda ve Belediyesinin kontrolünde yapılması gerekmektedir.
- Parsel bazında zemin etüt raporları düzenlenmeli ve bu raporlarda, taşıma gücü değeri ve gerekli tüm zemin parametreleri (oturma-farklı oturma, şişme tahkikleri, zemin büyütmesi, zemin hakim titreşim periyodu vb.) hesaplanmalı, tabaka derinliği belirlenmelidir. Ortaya çıkacak sonuçlara göre gerekli önlemler belirlendikten ve uygulandıktan sonra yapılaşmaya geçilmelidir.
- Parsel bazı zemin etütlerde yeraltısuyu ve sızıntı suların varlığı araştırılmalı, tespit edilmesi halinde gerekli drenaj önlemleri alınmalıdır.
- Yapılacak yapıların yapı öz periyotları ve yapı periyodu amplifikasyon uç değerleri hesapları zemin hakim titreşim periyoduna göre seçilmeli ve herhangi bir deprem sonucunda yatay deprem yüklerinin oluşturacağı salınım durumunda yer ile yapının rezonansa geçmesinin engellenmesi gerekmektedir.
- Bu alanlar yerleşime uygunluk yönünden "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.

13. 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.

14. Bu Rapor; Bursa İli, Kestel İlçesi, Gölcük Mahallesi, 1/5000 Ölçekli H22B23A, H22B23B, H22B23C ve 1/1000 Ölçekli H22B23A3C, H22B23B4C, H22B23B4D, H22B23C1A, H22B23C1B halihazır paftalarında kalan 35.06 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."

Şeklindedir.

### 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.

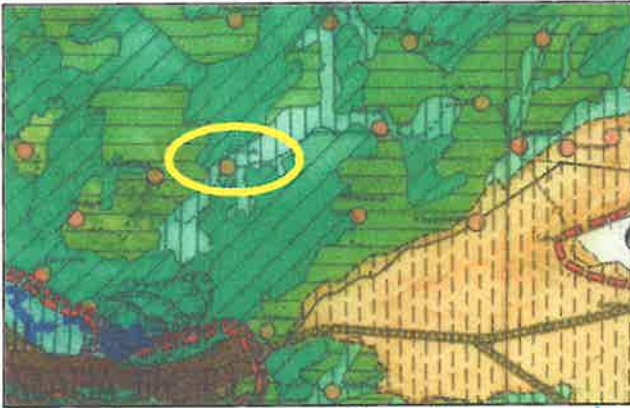
## 2.4. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.4.1. 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliğine konu Gölcük 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



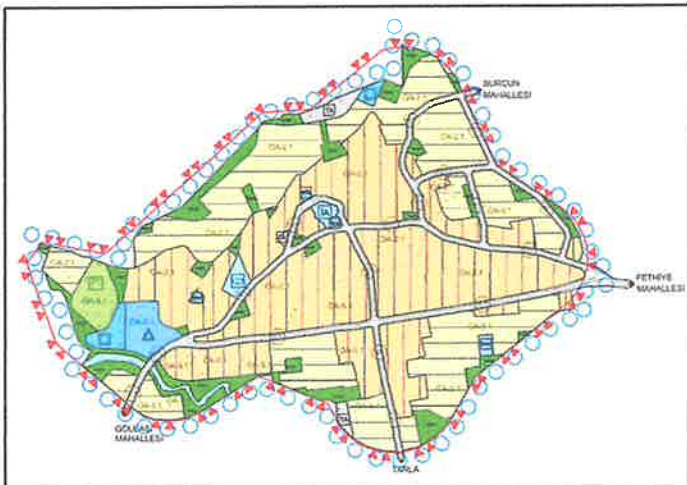
### 2.4.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu Gölcük Mahallesi'ni kapsayan herhangi bir 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

### 2.4.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu Gölcük Mahallesi'ni kapsayan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.11.2023 Tarih ve 1591 Sayılı Kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Gölcük Mahallesi Nazım İmar Planı bulunmaktadır.

#### Şekil 5: Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



### 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

#### 3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

1/1000 Ölçekli Gölcük Mahallesi Uygulama İmar Planına askı itirazları bulunmuş ve askı itirazlarında uygun bulunan kararlardan üst ölçek planla uyumluluğunun sağlanması için 1/5000 Ölçekli Gölcük Mahallesi Nazım İmar Planında Plan Değişiklikleri hazırlanmıştır.

#### 3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

1/1000 Ölçekli Gölcük Mahallesi Uygulama İmar Planına askı itirazları bulunmuş ve askı itirazlarında uygun bulunan kararlardan üst ölçek planla uyumluluğunun sağlanması için 1/5000 Ölçekli Gölcük Mahallesi Nazım İmar Planında Plan Değişikliklerini kapsamaktadır.

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

1. 722 Ada 144 Nolu Parsel maliki Kamil Kızılkaya'nın 25202 sayılı itiraz dilekçesinde; "Yapılan imar planına ve parseldeki park alanına,"

2. 832 Ada 2 Nolu Parsel maliki Nurdan Önem'in 25924 sayılı itiraz dilekçesinde; "Parselden geçen park alanına,"

İtiraz ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

"Gelişme konut alanında kalan parselden düzenleme sırasında kesilecek DOP'tan kalan alan bölgesindeki Konut Alanından verileceğinden ve parselasyon yapılarına kadar taşınmaz olduğu gibi kullanılmaya devam edileceğinden,"

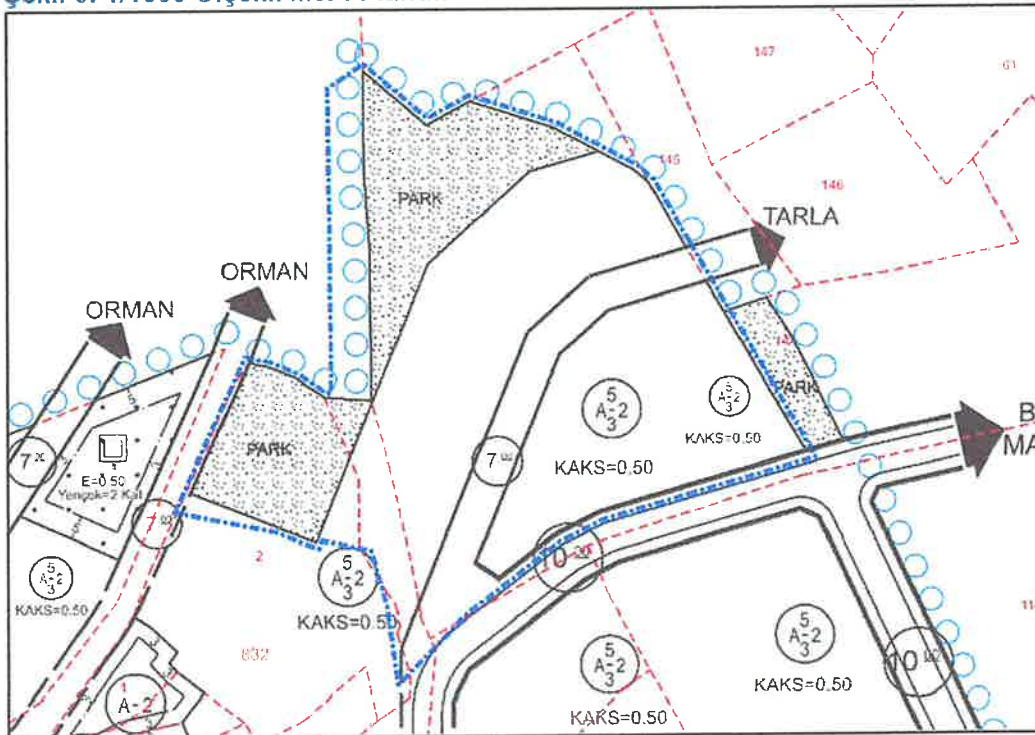
İtiraz uygun bulunmamıştır.

"Yolların mevcut kullanımındaki yollar dikkate alınarak değiştirilmesi,"

İtirazı uygun bulunmuştur.

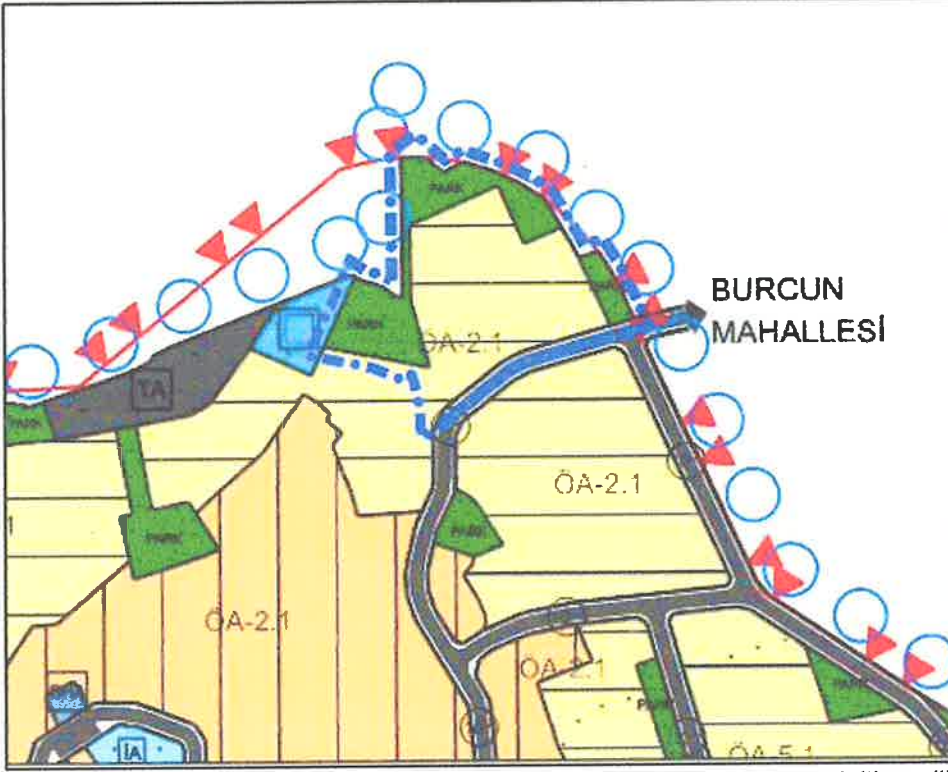
Meri planda 722 Ada 144 Nolu Parsel ve 832 Ada 2 Nolu Parsel "Ayrık Düzen 2 Kat (A-2), KAKS=0.50 Konut Alanı, Park ve Yol Alanı" olarak planlanmıştır.

**Şekil 6: 1/1000 Ölçekli Mer'i Plandaki Durum-722 Ada 144 Nolu Parsel-832 Ada 2 Nolu Parsel**





**Şekil 9: 1/5000 Ölçekli Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu-722 Ada 144 Nolu Parsel-832 Ada 2 Nolu Parsel**



3. 722 Ada 128 Nolu Parsel maliki Fatma Sarkut'un 25872 sayılı itiraz dilekçesinde; "Parselden geçen yola,"

İtiraz ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

"İmar Kanununa göre yolsuz parsellerde inşaat yapılamamakta olup, yol planlanması zarureti olduğundan ve parsellerin hatları da kuzey-güney doğrultulu olduğundan,"

İtiraz uygun bulunmamıştır.

Ancak,

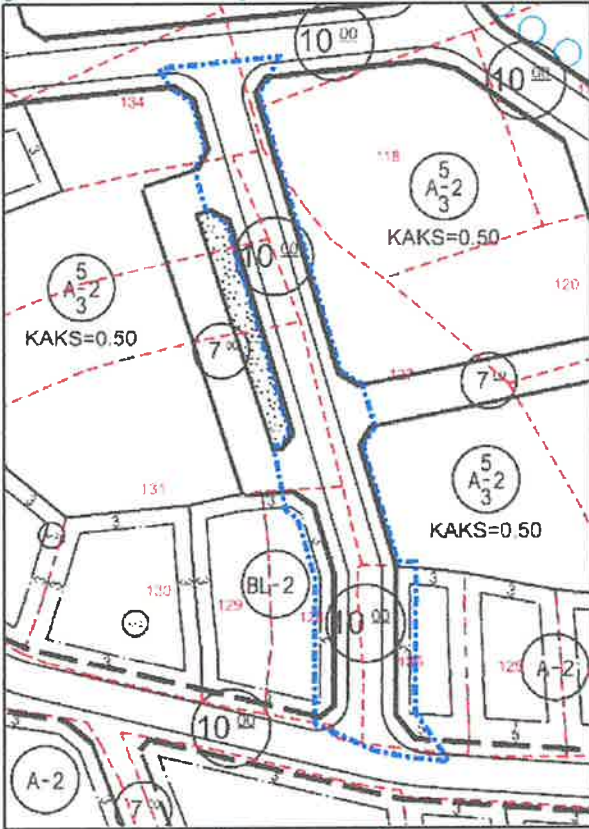
"Yolun 7 metreye daraltılması,"

Şeklinde uygun bulunmuştur.

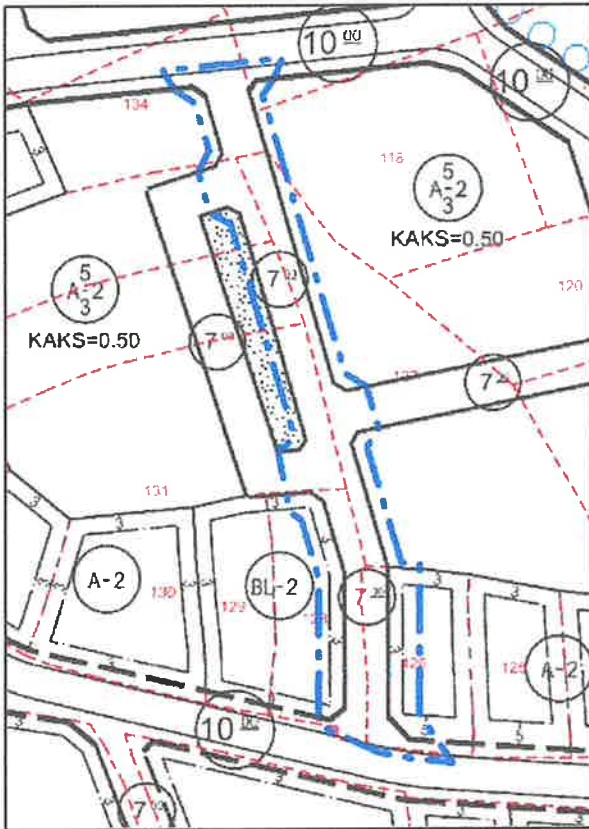
Meri planda 722 Ada 128 Nolu Parselin doğusunda ve kuzey yönünde devam edecek şekilde 10 metre en kesitli Taşıt Yolu planlanmıştır.

Söz konusu itiraza yönelik olarak alınan karar ile hazırlanan plan değişikliğinde; 722 Ada 128 Nolu Parselin doğusunda ve kuzey yönünde devam edecek şekilde 10 metre en kesitli Taşıt Yolu 7 metre en kesitli Yaya Yolu olarak planlanmıştır.

Şekil 10: 1/1000 Ölçekli Mer'i Plandaki Durum-722 Ada 128 Nolu Parsel

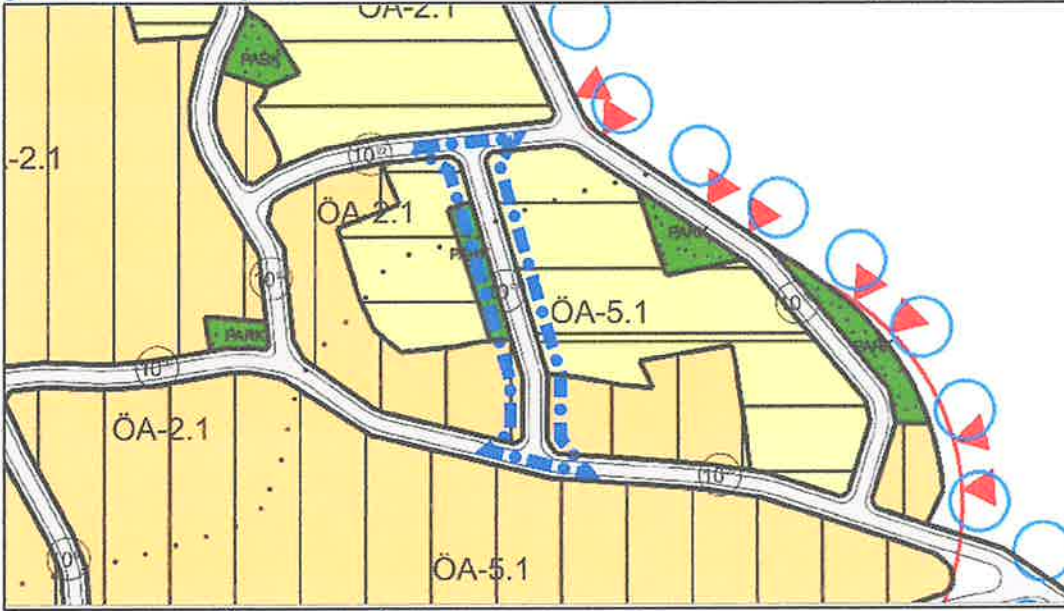


Şekil 11: 1/1000 Ölçekli Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu-722 Ada 128 Nolu Parsel

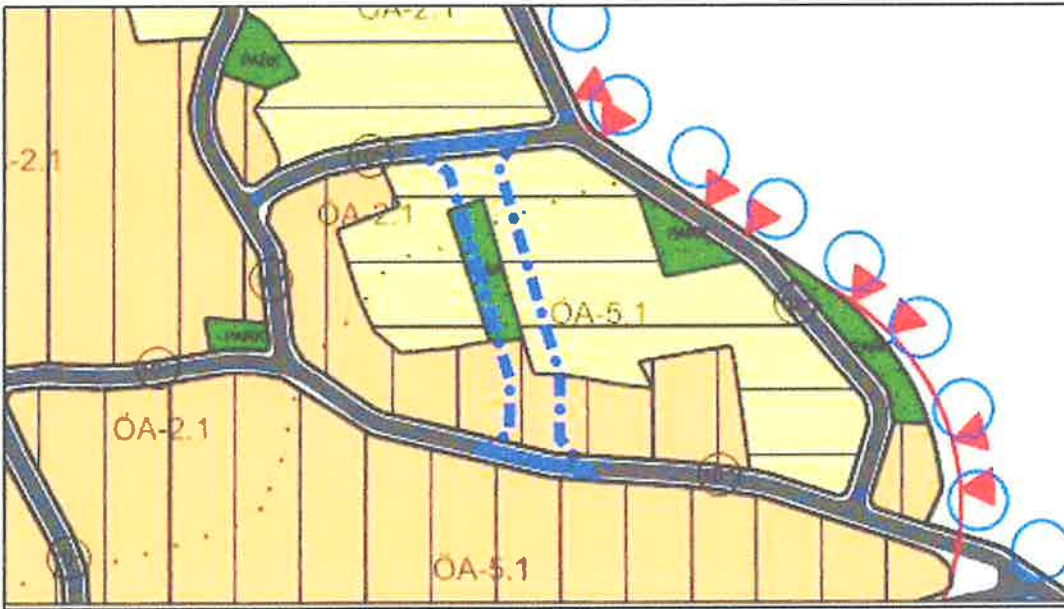


1/1000 Ölçekli Gölcük Mahallesi Uygulama İmar Planında yapılan düzenlemeden dolayı alt ölçekli plan kararları doğrultusunda 1/5000 Ölçekli Gölcük Mahallesi Nazım İmar Planı yeniden düzenlenmiştir.

Şekil 12: 1/5000 Ölçekli Mer'i Plandaki Durum-722 Ada 128 Nolu Parsel



Şekil 13: 1/5000 Ölçekli Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu-722 Ada 128 Nolu Parsel



4. 839 Ada 2 Nolu Parsel maliki Mahmure Celev'in 383 sayılı itiraz dilekçesinde; "Park alanına" İtiraz ettiği,

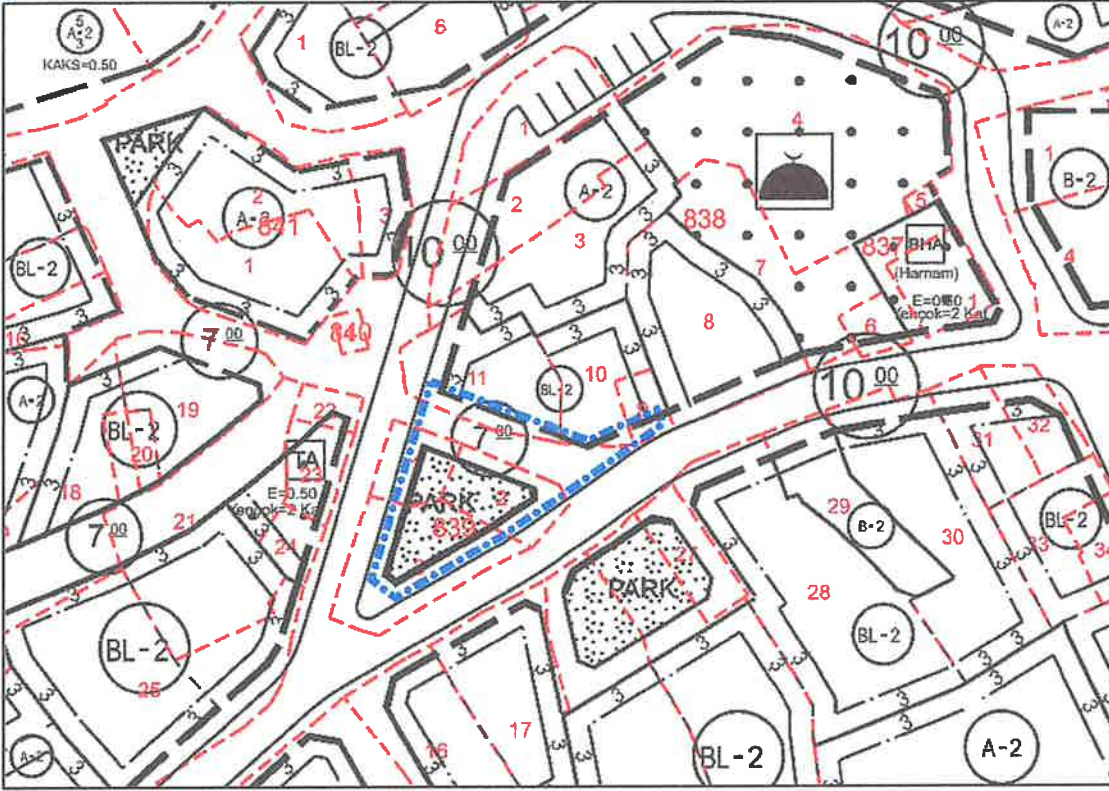
Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

"Park Alanının Meskûn Konut Alanı olarak değiştirilmesi, 839 ile 838 adaların arasındaki yolun kapatılarak Konut Alanına dâhil edilmesi şeklinde itiraz,"

İtiraz **uygun bulunmuştur.**

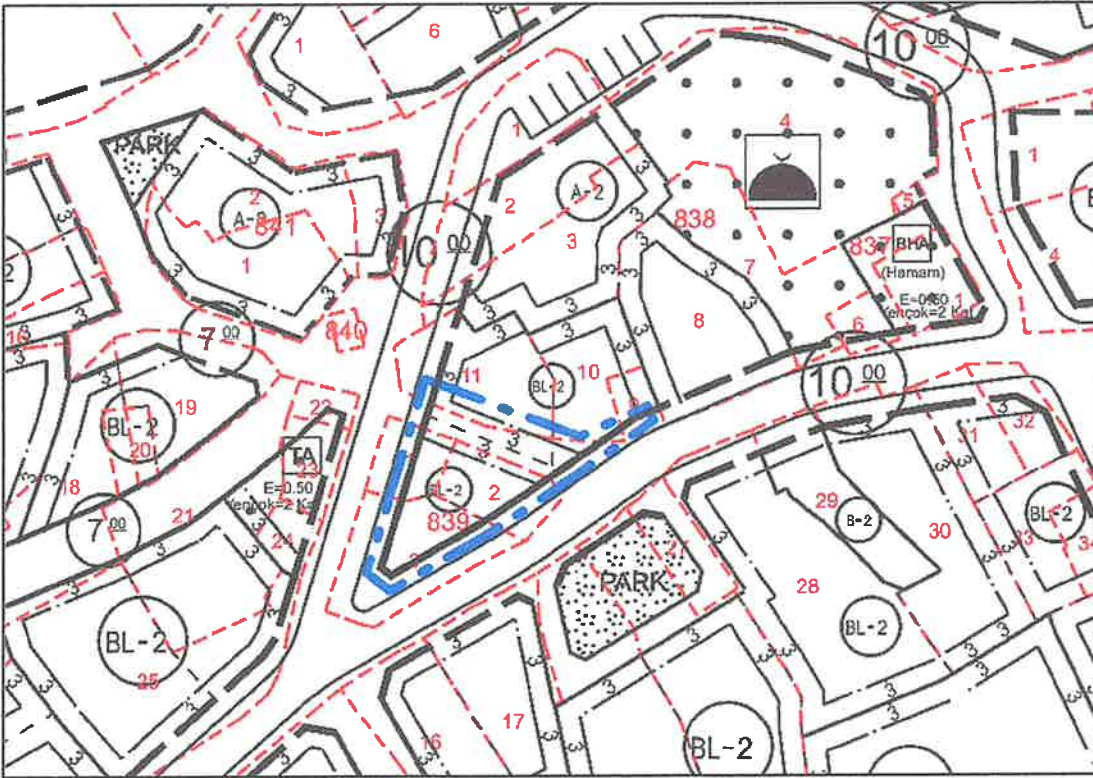
Meri planda 839 Ada 1-2-3 Nolu Parseller Park Alanı 838 Ada ile 839 Ada arasında da 7 metre en kesitli Yaya Yolu planlanmıştır.

Şekil 14: 1/1000 Ölçekli Mer'i Plandaki Durum-839 Ada ve 838 Ada



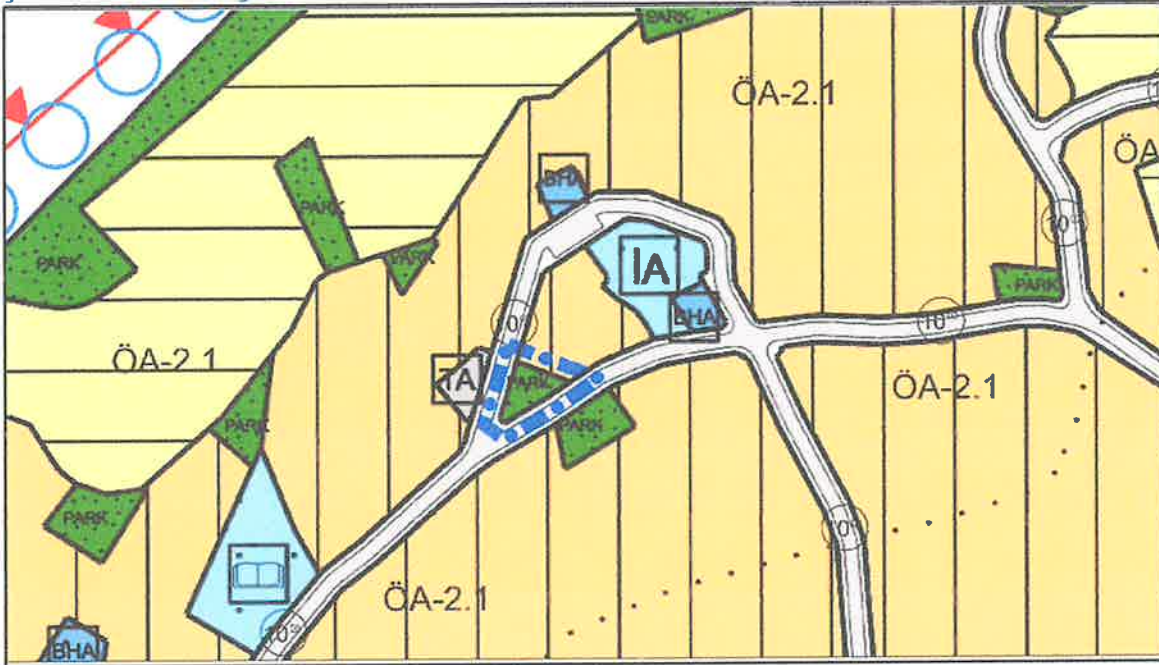
Söz konusu itiraza yönelik olarak alınan karar ile hazırlanan plan değişikliğinde; 839 ile 838 adaların arasındaki yolun kapatılarak Konut Alanına dâhil edilmiştir.

Şekil 15: 1/1000 Ölçekli Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu-839 Ada ve 838 Ada

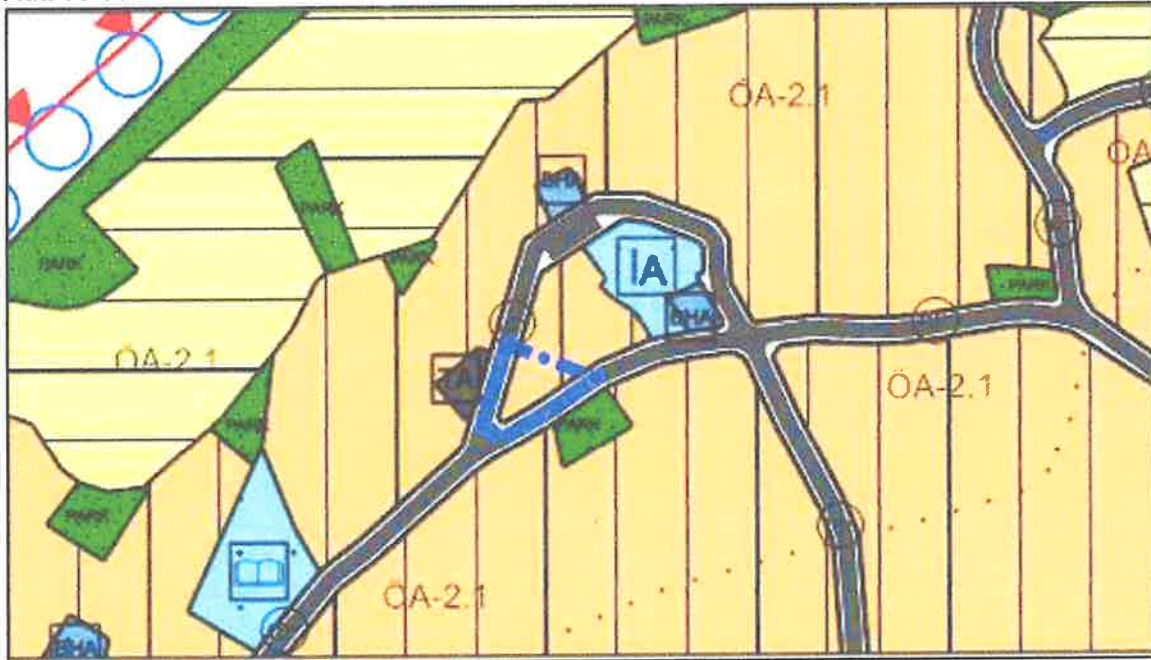


1/1000 Ölçekli Gölcük Mahallesi Uygulama İmar Planında yapılan düzenlemeden dolayı alt ölçekli plan kararları doğrultusunda 1/5000 Ölçekli Gölcük Mahallesi Nazım İmar Planı yeniden düzenlenmiştir.

Şekil 16: 1/1000 Ölçekli Mer'i Plandaki Durum-839 Ada ve 838 Ada



Şekil 17: 1/1000 Ölçekli Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu-839 Ada ve 838 Ada



5. 724 Ada 18 Nolu Parsele ilişkin Kestel Belediyesi'nin itiraz dilekçesinde; "Parselin tamamı sehven Konut Alanına alınan Tarla vasfındaki parselin bir kısmı yerleşik alan ve jeolojik etüt sınırı dışında olduğundan, bu sınırlar dışındaki alanın plan kapsamından çıkartılması gerektiğini,"

Talep ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

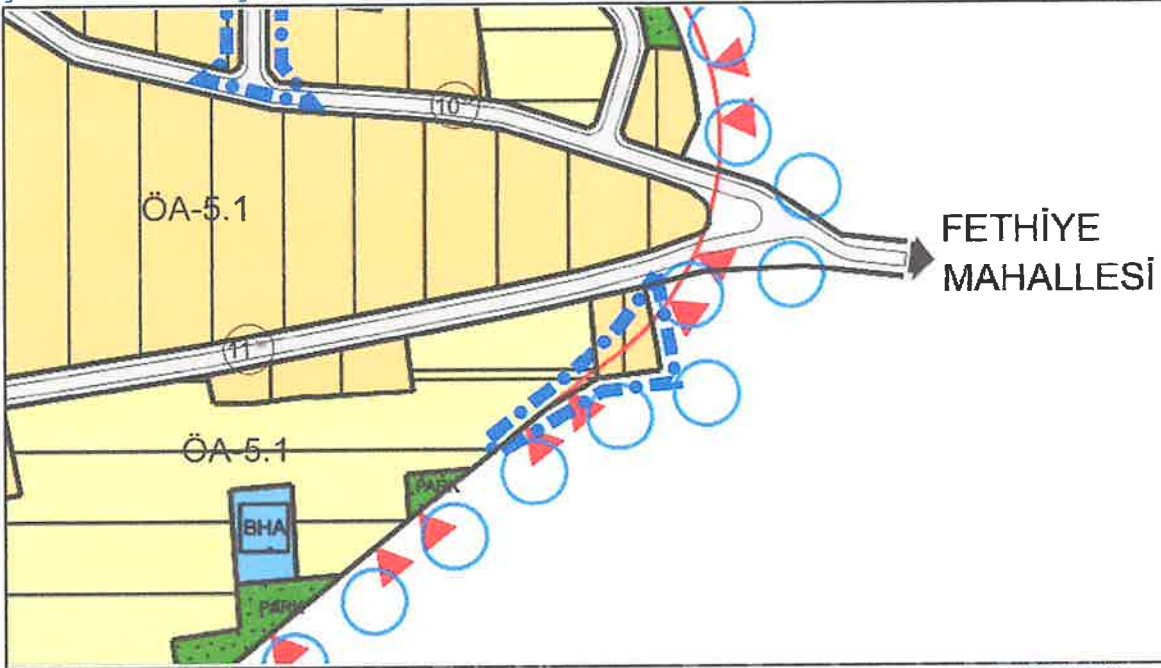
"3194 sayılı yasaya göre 5403 sayılı yasaya tabi olmaksızın ifraz hattı olarak kabul edilen yerleşik sınıra uyulması ve anılan alanın plan kapsamından çıkartılması şeklinde,"

İtiraz **uygun bulunmuştur.**

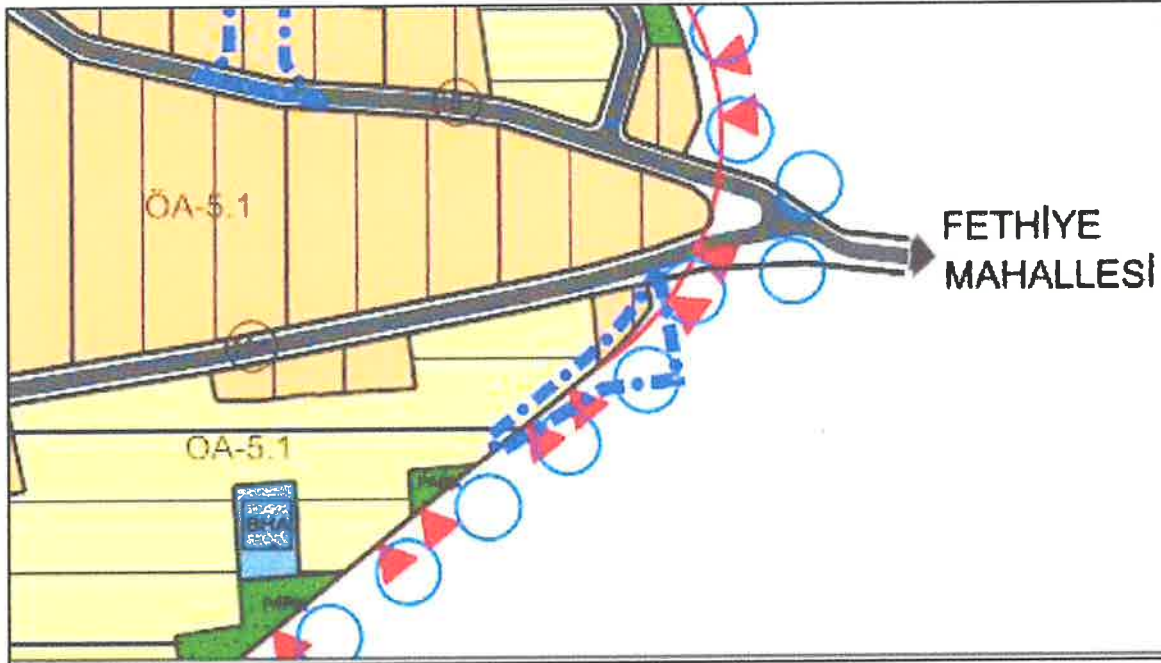
Meri planda 724 Ada 18 Nolu Parsel Ayrık Düzen 2 Kat Konut Alanı olarak planlanmıştır.



Şekil 20: 1/5000 Ölçekli Mer'i Plandaki Durum-724 Ada 18 Nolu Parsel



Şekil 21: 1/5000 Ölçekli Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu-724 Ada 18 Nolu Parsel



Kestel Belediye Meclisi'nin 04.09.2023 Tarih ve 101 Sayılı Kararı ile uygun görülerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.11.2023 Tarih ve 1595 Sayılı Kararı ile onaylanan Bursa İli, Kestel İlçesi, Gölcük Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında yukarıda açıklanan itirazlar, itirazlara ilişkin Kestel Belediye Meclisi'nin 04.06.2024 Tarihli Meclis Toplantısında alınmış olunan kararlar doğrultusunda plan değişiklikleri hazırlanmış olup, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile uyumsuzluğunun oluşmaması nedeni ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında da Plan Değişiklikleri hazırlanmıştır.

Bilgilerinize arz olunur.

## ALAN DAĞILIM TABLOSU

Kullanımlar	Mer'i Plan (ha)	Plan Değişikliği (ha)	Değişen Alan (ha)
Mevcut Konut Alanı	13,68	13,71	+0,03
Gelişme Konut Alanı	10,53	10,57	+0,04
Belediye Hizmet Alanı	0,15	0,15	0,00
Eğitim Alanı	0,57	0,57	0,00
Sağlık Alanı	0,37	0,37	0,00
Kültürel Tesis Alanı	0,18	0,18	0,00
Spor Alanı	0,58	0,58	0,00
İbadet Alanı	0,12	0,12	0,00
Park ve Yeşil Alan	3,05	3,16	+0,11
Su Yüzeyi	0,26	0,26	0,00
Teknik Altyapı Alanı	0,36	0,36	0,00
Yollar Alanı	3,08	2,96	-0,12
<b>Toplam</b>	<b>32,93</b>	<b>32,99</b>	<b>+0,06</b>

### GÖSTERİM



Değişiklik Sınırı