İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, ALAÇAM MAHALLESİ **101ADA 67PARSELE İLİŞKİN** **1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI** **AÇIKLAMA RAPORU**

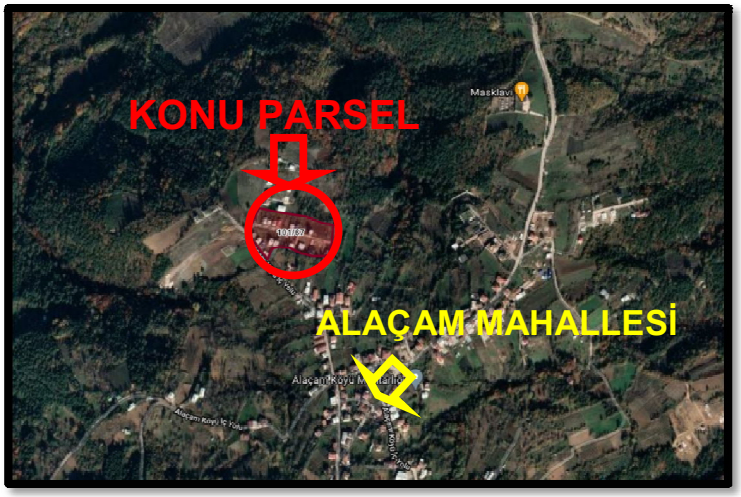
Dosya No:	**PİN:**
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin …../……/.2021 tarih ve …….. sayılı kararı ile onaylanmıştır.	**Alinur AKTAŞ** Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

İmar Planına konu bölge Bursa İli, Kestel İlçesi, Alaçam Mahallesi sınırları dahilinde yer alan tapuda 101 Ada 67 Parseldir. Söz konusu alana ilişkin yürürlükteki 19.09.2013 tarih, 1029 sayı ile onaylı 1/25000 Ölçekli Alaçam-Derekızık-Osmaniye-Orhaniye-Saitabat-Çataltepe-Şevketiye-Aksu-Şükraniye Köyleri Nazım İmar Planı'na göre;**"Yerleşim Alanı"**olarak planlanmış olup taşınmaz 1/5000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı'nda plan dışında bırakılmıştır. 3194 sayılı İmar Kanunu'nda "Planlama Kademeleri" başlıklı 6. Maddede, "Planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından, 'Bölge Planları' ve 'İmar Planları', imar planları ise, 'Nazım İmar Planları' ve 'Uygulama İmar Planları' olarak hazırlanır" denilmektedir. İlgili yönetmeliklerde Planların Hiyerarşik ilkesi dikkate alınarak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına uygun olmasını sağlamak amacıyla plan değişikliğine gidilmiştir. Yapılan plan değişikliği ile 101 ada 67 parselin Tarla vasfından Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (100ki/ha)'na alınması amacıyla plan önerisi yapılmıştır. Plandaki kesinti oranı (Dop Kesintisi) %30 olarak bırakılmıştır. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda 7m lik yollar gösterilmediği için 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında dataylandırılacaktır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliğine konu parselin bulunduğu bölge Bursa kent merkezinin yaklaşık 20 km doğusunda Bursa-Ankara Karayolunun yaklaşık 9km güneyinde kalmaktadır. Parselin yaklaşık 300m güneydoğusunda bulunan Alaçam Köyü Muhtarlık Binası ve Alaçam Camisi önemli referans noktalarındandır.



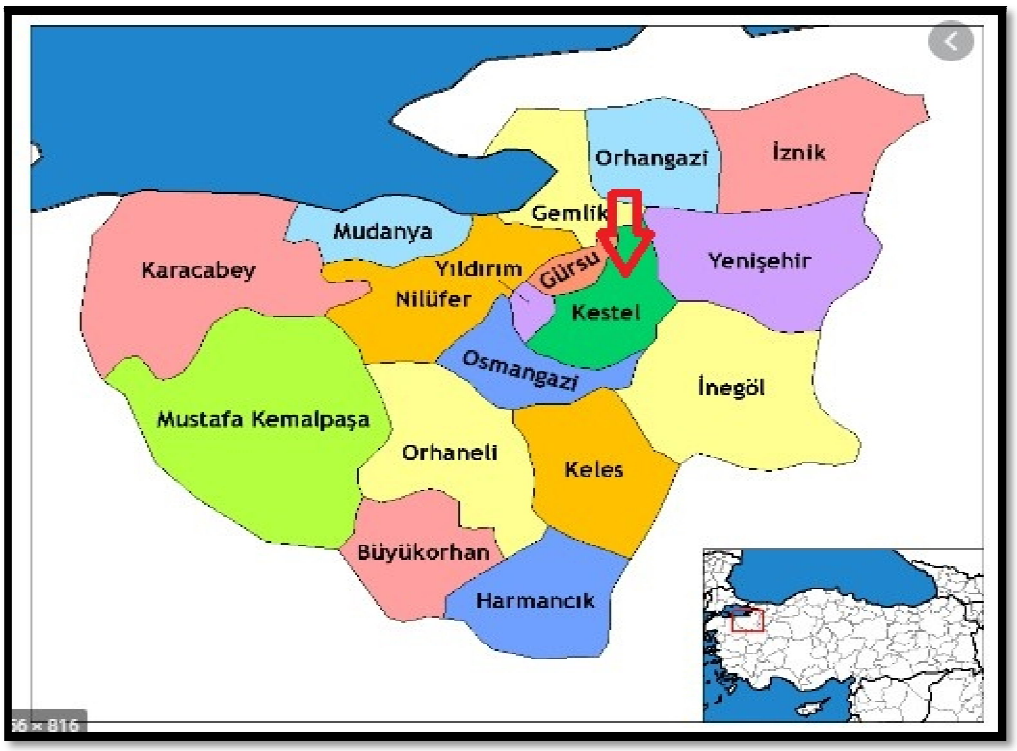
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

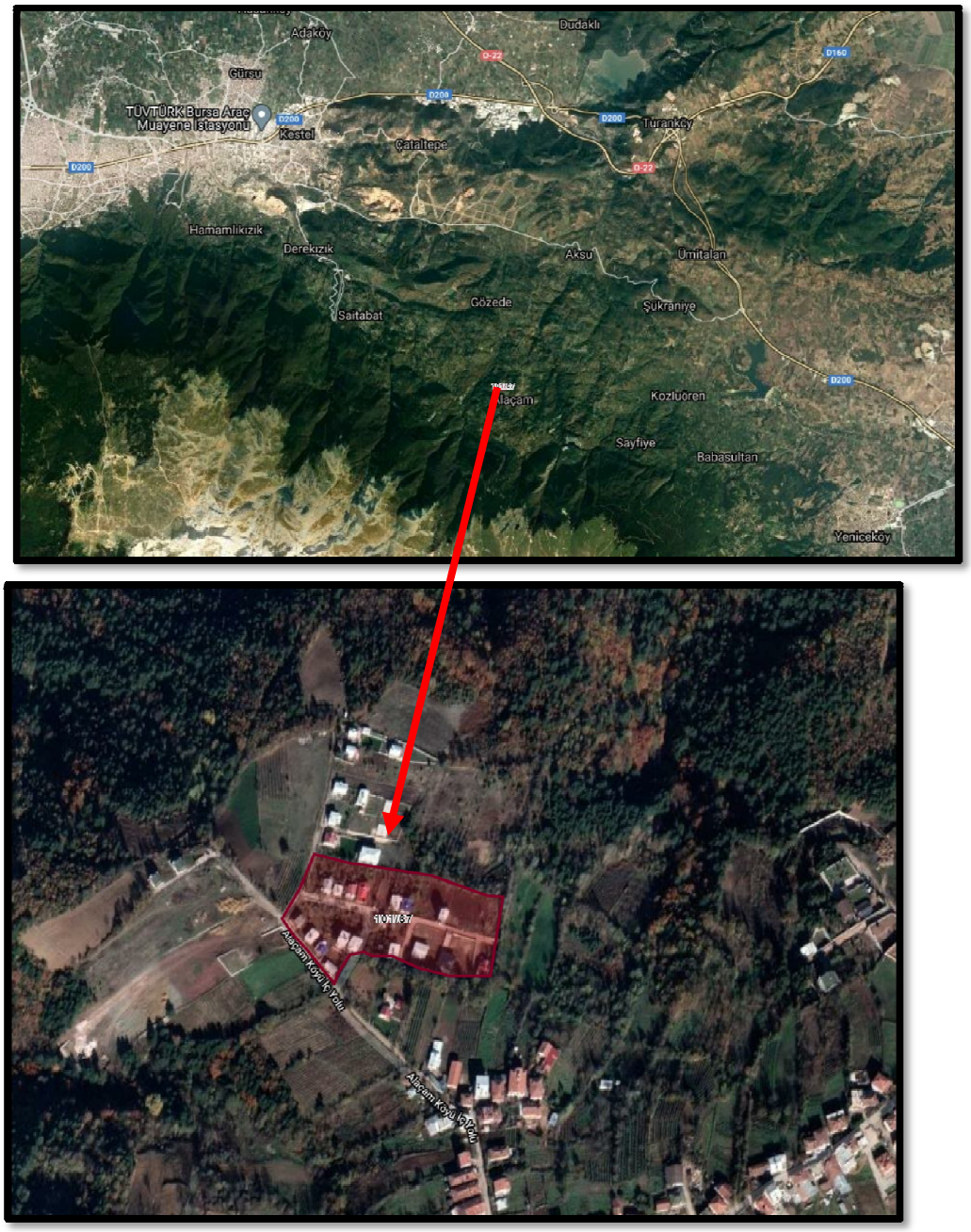
Bursa İli, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesinin, Güney Marmara Bölümü ile Ege Bölgesinin İç Batı Anadolu Bölümünün birleştiği bölgede yer alır. Kuzeyinde Yalova, kuzeydoğusunda Kocaeli ve Sakarya, doğusunda Bilecik, güneydoğusunda Kütahya, güneybatısında Balıkesir illeri bulunur. Kuzeybatı sınırını Marmara Denizi belirler. Bursa ili coğrafi olarak 28^{O} 10' ve 30^{O} 10' kuzey enlemleriyle, 40^{O} 40' ve 39^{O} 35' doğu boylamları arasında yer alır.

Kestel ilçesi ise kuzeydoğusunda Yenişehir İlçesi, güneydoğusunda İnegöl İlçesi, batısında Yıldırım İlçesi ve kuzeyinde Gürsu İlçesi ile çevrilidir.

Planlama alanı Bursa İli, Kestel İlçesi sınırları dahilinde, ilçe merkezinin güneydoğusunda kalmaktadır. 9 köyü kapsayan planlama alanı, kent merkezine yaklaşık 15 km uzaklığındadır.

Planlamaya konu parsele ulaşım; Bursa Ankara D200 Karayolu üzerinden Ankara istikametin doğru yaklaşık 20 km ilerlenir. Buradan Alaçam Mahallesi yol ayrımından dönülerek yaklaşık 2km sonra Alaçam Köyü merkezine gelinir. Konu taşınmaz Alaçam Mahallesi Muhtarlık binasının yaklaşık 300 m kuzeybatısında yer almaktadır.





2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa, Türkiye'nin genel ekonomik yapısı içerisinde özellikle tarım ve sanayi sektörlerinde önemli bir yere sahiptir. Bursa'nın tarımsal faaliyetleri kırsal alanlarda yoğun bir şekilde görülmekte ve kırsal yerleşim alanındaki nüfusun %90'ı geçimini tarımsal faaliyetlerden sağlamaktadır.

Bursa ili kırsal alanda oturan hane halklarının %11'i tarımsal faaliyetlerde bulunmazken, bu oran İstanbul'da %75, Türkiye ortalaması ise %14'tür. Bu bilgiler göstermektedir ki Bursa ili kırsal alanında yoğun bir tarımsal faaliyet yaşanmaktadır.

Kestel, Bursa iline bağlı bir ilçedir. Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Mudanya, Gemlik, Gürsu ile beraber Bursa merkezi oluşturur. Bölgede hafif karasal iklim görülür. Denize uzak olmasından dolayı diğer ilçelere nazaran daha kuru havası vardır. İlçede Bursa Çimento Fabrikası ile çok sayıda tekstil ve otomotiv fabrikası bulunur. Aynı zamanda ilçede tarım çok önemli bir gelir kaynağıdır. İlçedeki şeftali ve Deveci Armutu üretimi çok fazladır.

Sosyo-Ekonomik Göstergeler		872 İlçe İçindeki Sırası
Nüfus	44102	322
Şehirleşme Oranı (%)	62,35	162
Nüfus Artış Hızı (‰)	32,98	78
Nüfus Yoğunluğu	103	188
Nüfus Bağımlılık Oranı (%)	45,86	781
Nüfus Bağımlılık Oranı (%)	45,86	781
Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü	4,16	640
Tarım Sektöründe Çalışanlar Oranı (%)	46,12	761
Sanayi Sektöründe Çalışanlar Oranı (%)	27,71	19
Hizmetler Sektöründe Çalışanlar Oranı (%)	26,17	274
İşsizlik Oranı (%)	8,55	187
Okur Yazar Oranı (%)	91,69	90
Bebek Ölüm Oranı (‰)	24,84	790
Fert Başına Genel Bütçe Geliri (Bin TL)	7624	800
Vergi Gelirlerinin Ülke İçindeki Payı (%)	0,00092	780
Tarımsal Üretimin Ülke İçindeki Payı (%)	0,15420	198
Gelişmişlik Sırası	91	

Kestel İlçesi Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sırası (2004)

İlçenin nüfusu 2019 genel nüfus sayımına göre 64.256'dır. Kestel ilçesinde Ağlaşan, Ahmet Vefik Paşa, Aksu, Alaçam, Babasultan, Barakfakih, Burhaniye, Çataltepe, Derekızık, Dudaklı, Erdoğan, Esentepe, Gölbaşı, Gölcük, Gözede, Kale, Kayacık, Kazancı, Kozluören, Lütfiye, Narlıdere, Nüzhetiye, Orhaniye, Osmaniye, Saitabat, Sayfiye, Serme, Seymen, Soğuksu, Şevketiye, Turanköy, Ümitalan, Vani Mehmet, Yağmurlu ve Yeni Mahallesi olmak üzere toplamda 35 mahalleden oluşmaktadır.

Kestel'de 253 sanayi tesisini barındırmaktadır. Kestel dışarıdan göç ile büyümüş bir kenttir. Sanayi ve tarım potansiyeli göç açısından çekici bir ilçe yaratmıştır.

Yıl	Toplam	Şehir	Kır
1990[3]	31.710	15.239	16.471
2000[4]	44.102	27.496	16.606
2007[5]	44.456	32.525	11.931
2008[6]	46.795	36.067	10.728
2009[7]	47.709	37.282	10.427
2010[8]	48.198	38.028	10.170
2011[9]	48.424	38.457	9.967
2012[10]	48.490	38.716	9.774
2013[11]	51.872	51.872	veri yok
2014[12]	52.938	52.938	veri yok
2015[13]	54.959	54.959	veri yok
2016[14]	57.818	57.818	Veri yok

Kestel İlçesi Yıllara Göre Nüfus Değerleri (Kaynak :TUİK)

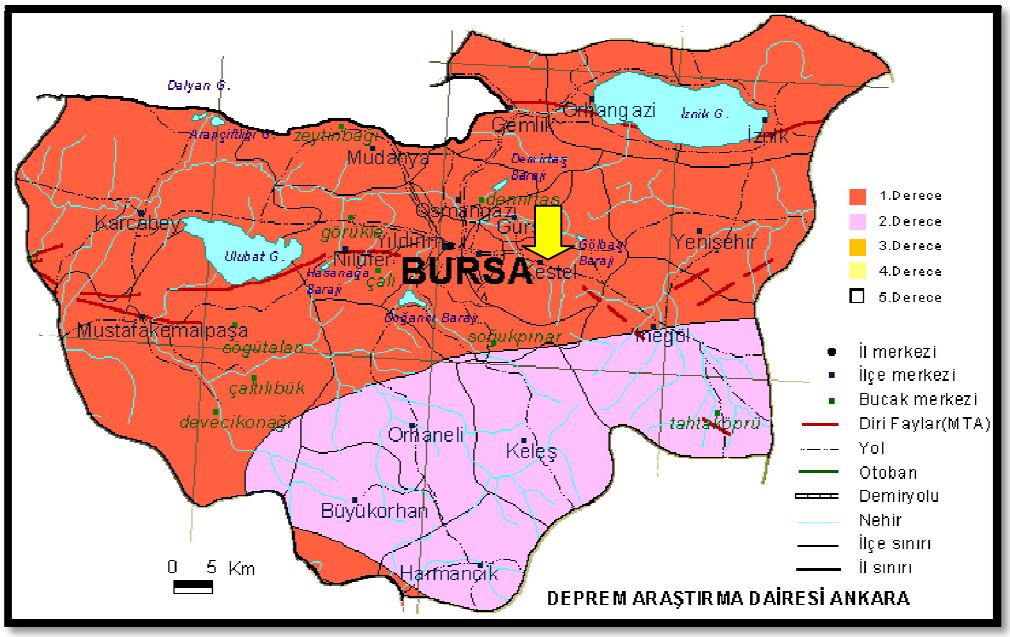
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanının bulunduğu Alaçam Köyü Mahallesinde teknik ve sosyal altyapı alanı olarak köyün hem içme suyu şebekesi hem kanalizasyon şebekesi vardır. Yaklaşık 300güneydoğusunda Alaçam Mahallesi Muhtarlık Binası ve Köy Yerleşim Alanı bulunmakta olup sosyal ve teknik alt yapı olanakları buradan karşılanabilmektedir.

2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

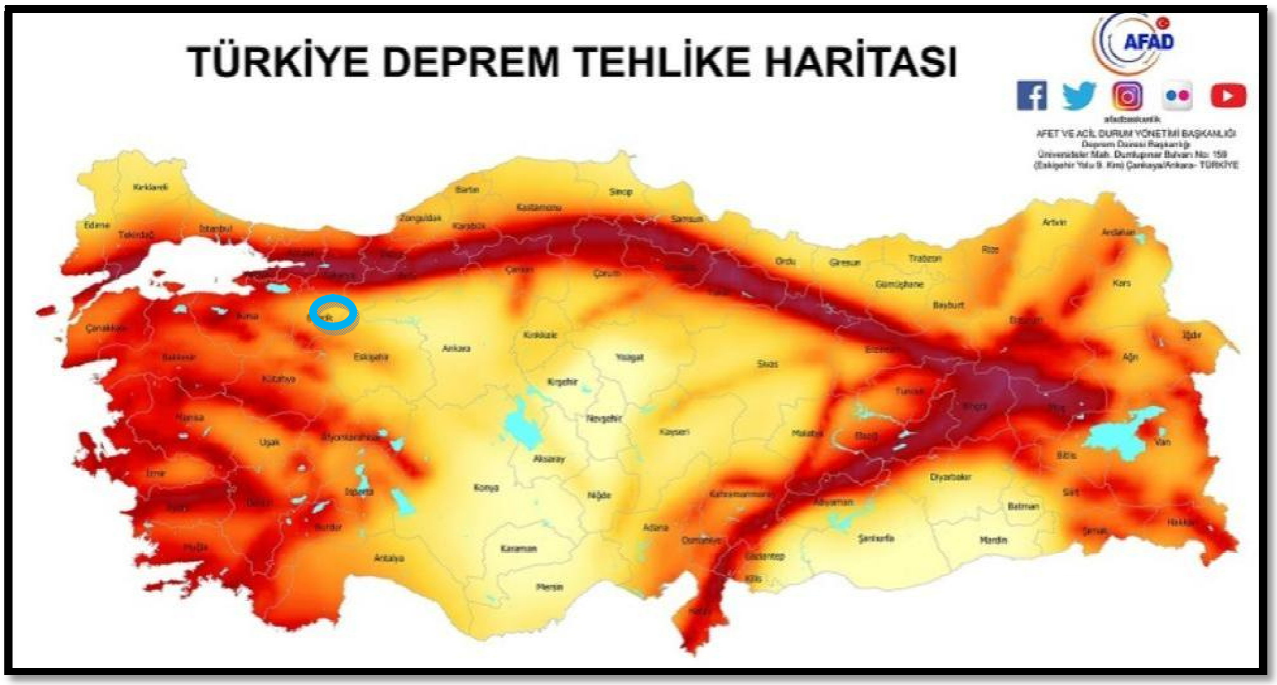
Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre deprem tehlike durumu, harita üzerine planlama alanı şematik olarak işaretlenmiştir. İlgili haritaya göre Bursa ili Nilüfer İlçesi 1.Derece Deprem Bölgesinde kalmaktadır.



Şekil 1. Bursa ve çevresinin deprem kuşakları haritası.

Deprem Bölgesi	Etkin Yer ivmesi Ao
1	0,40
2	0,30
3	0,20
4	0,10

Tablo 1. Deprem bölgelerine göre etkin yer ivmesi değerleri.



2.4.2. Jeolojik Yapı

• Bursa İli, Kestel İlçesi, Alaçam Köyünü kapsayan bölge içerisinde yaklaşık olarak 27,38 hektar alanın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ese ilave jeolojik-jeotekniketüd raporunun hazırlanması işi DAHA Müh. Müş. İnş. Taah. Tic. – Ali Osman KARAHAN tarafından Kestel Belediyesi'nin talebi üzerine gerçekleştirilmiştir.

• İnceleme alanımızın güneyinde kalan köy yerleşik alanı için GEOTEKNİK Müh. San. Tic. Ltd. Şti. firması tarafından hazırlanan, 22.08.2012 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan "Bursa İli Kestel İlçesi Alaçam Köyü İmar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" isimli jeolojik-jeoteknik etüt raporunda yerleşime uygunluk açısından **Önemli Alanlar-2.1 (ÖA 2.1) ve** Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar (AJE) olarak belirlenmiştir. (Ek-10)

• İnceleme alanı, Bursa İli, Kestel İlçesi, Alaçam Köyü sınırları içerisinde kalmaktadır. İnceleme alanı Alaçam Köyünün kuzeyinde ve batısında yer almaktadır. inceleme alanının Kestel İlçe merkezine uzaklığı yaklaşık 28 km, Bursa iline uzaklığı yaklaşık 40 km olup stabilize ve asfalt yollar ile ulaşmak her zaman mümkündür.

İnceleme alanı yaklaşık 27,38 hektar büyüklüğünde olup 1/1000 ölçekli H22C.11C.2A, H22C.11C.2B, H22C.11B.4C, H22C.11B.3D, H22C.11B.3C ve H22C.11B.3B (6 adet) halihazır pafta sınırları içerisinde yer almaktadır. İnceleme alanının yer aldığı pafta anahtarı ve sınır koordinatları haritası Şekil 2.2'de, İnceleme alanı köşe koordinatları ise Tablo 2.2'de yer almaktadır.

İnceleme alanına 3 adet 15,00 metre, 2 adet 12,00 metre ve 2 adet 10,00 metre derinliklerinde olmak üzere toplamda 89,00 metre zemin sondajları açılmış, gerekli arazi ve laboratuvar deneyleri yapılmış ayrıca jeofizik çalışmalar kapsamında 5 adet lokasyonda karşılıklı atışlı sismik kırılma, ayrıca yer etkin salınım (zemin hakim periyodu) zemin büyütmesi, yer ivmesi değerlerinin korelasyonu için 2 adet lokasyondamikrotremor (zemin doğal titreşimi) ölçümleri yapılmıştır. İvme kayıtlarının spektral analiz tekniği uygulanarak zemin büyütmesi ve zemin hakim periyotları elde edilmiştir.

Tüm yapılan saha çalışmaları sonucunda zeminin genel karakteristikleri, eğim ve planlamaya esas oluşturacak eğim ve yerleşime uygunluk durumu ortaya konulmuştur. İnceleme alanında yapılan arazi çalışmalarına ait koordinatlar Tablo-2.2'de verilmiştir.

- İnceleme alanının 1/100.000, 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planları ile 1/5000 ölçekli Nazım imar Planı bulunmamaktadır. 1/1000 ölçekli sayısal halihazır haritaları Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmıştır. Çalışma alanında 6 adet 1/1000 ölçekli harita paftası bulunmaktadır. Etüt alanındaki yapılaşmalar tek katlı taş ve yığma evler ile 1-2 katlı betonarme evler şeklindedir.
- İnceleme alanında Permiyen-Triyas (ptş) Yaşlı Nilüfer formasyonuna (Trkn) ait şist birimleri, altere bozulmuş, bozuşmuş şistler içerisinde yer yer değişik büyüklükte kireçtaşı kökenli bloklar ile yüzeye yakın derinliklerde şistin alterasyonlarındaki ayrışma zonlarındaki kumlu killi çakıl birimleri gözlemlenmektedir.
- İnceleme alanına (yaklaşık 15,00 metre derinliğe kadar) sarı-yeşil-beyaz-gri renk tonlarında çok zayıf-zayıf dayanımlı, tam-çok ayrışmış, parçalı, kırıklı kayaç yapısında olan Ayrışmış Şist birimi yer almaktadır.
- Çalışma alanında gerçekleştirilen Jeofizik çalışmalarda; 1. Tabaka derinliği 7,9 m.-9,3m. Arasında değişmektedir. 2. Tabaka ise bu seviyeden daha derinler için alınmıştır.

a) Sismik hız oranları arazimizde sırası ile 2.4-3.9 olarak hesaplanmıştır. Buna göre az sıkı-sıkı olmayan özelliktedir.

b) Bölge için yapılacak deprem analizinde, Bursa ve civarındaki sismik aktivite göz önüne alınarak, etkin yer ivmesi katsayısının (Ao)=0,40 g.,Magnitüd değeri ise 7,0<m<7,5 olarak alınmalıdır.

c) Arazimizde yoğunluklar 1. Tabaka için 1.6-1.73, 2. Tabaka için 1.98-2.04 olarak hesaplanmıştır.

d) İnceleme safhasında, Kayma modülünün derinliğe bağlı değişimi 1. Tabaka için 1258-1647 kg/cm^2 , 2. Tabaka için 4190-4700 kg/cm^2 olarak bulunmuştur. Bu değerlere göre 1. Tabaka orta sağlam yapıda, 2. Tabaka sağlam bir yapıdadır.

e) İnceleme sahasında, Elastisite (Young) Modülünün deerinliğe bağlı değişimi 1. Tabaka için 3666-4739 kg/cm^2, 2. Tabaka için 12224-13770 kg/cm^{2}olarak bulunmuştur. Bu değerlere göre 1. Tabaka orta sağlam yapıda, 2. Tabaka sağlam bir yapıdadır.

f) Çalışma alanında hesaplanan Vs30 Kayma dalgası hızı 378-411 m/sn olarak hesaplanmıştır.

g) Parselde hesaplanan ortalama zemin hakim titreşim periyodu 0.29 sn-0.54sn olarak hesaplanmıştır.

h) Parselde hesaplanan zemin büyütmesi 1,4-1,8 olarak hesaplanmıştır.

• Yapılan arazi incelemeleri, sondaj jeofizik çalışmalar (sismik kırılma ve düşey elektrik sondaj (rezistivite) ölçümleri ve mikrotramer ölçümü), laboratuvar deneyleri ve jeolojik duruma bağlı olarak yerleşime uygunluğu değerlendirilmiştir.

İnceleme alanının tamamı Permiyen-Triyas (ptş) Yaşlı Nilüfer formasyonuna (Trkn) ait şist birimleri, açık kahve Yeşil renklerde, orta sıkı-sıkı-çok sıkı yapıda şist alterasyonu kum çakıl ve yer yer kil içeren Altere Şist birimi devamında çok zayıf-zayıf dayanımlı, çok ayrışmış parçalı kırıklı kayaç yapısında olan, Ayrışmış ŞİST birimleri yer alır. Açılan sondak kuyularında SK-2, Sk-6 ve Sk-7 de yer altı su varlığına rastlanılmamakla beraber, SK-1, SK-3, Sk-4 ve SK-5 da yer altı su varlığı 6,00-9,00 m. arasındadır. İnceleme sahası eğimli (%0-30) bir yapıya sahiptir.

İnceleme alanının yüksek eğiminin mevcut olmasından dolayı yapılan hafriyatlarda oluşabilecek dik şevlerde stabilite problemi ile karşılaşılabileceğinden ve 1. Derece Deprem Bölgesinde yer aldığı için **"Önemli Alan 2 (ÖA-2)"** olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

✓ Alanda derin kazılardan kaçınılmalıdır.

✓ Bu alanlarda yapılacak derin kazılarda oluşacak yarmalar, uygun projelendirilmiş iksa önlemleri ile korunmalı, yüzey ve atık suları drenaj yöntemiyle yüzeyden uzaklaştırılmalıdır.

✓ Sahada yapılması planlanacak her türlü hafriyat, yol ve kazı durumuna göre oluşacak şevler için bina yükleri deprem yükü dahil stabilite analizleri yapılmalıdır ve sonuçlarına göre istinat yapısı, ankraj projeleri, zemin ıslahı vb., önlemlerle şevler desteklenmelidir.

✓ Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan parsel/bina bazındaki zemin etüt çalışmalarında, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal ve yapay şeve etkisi ile şev kenarına olan mesafesinin etkileri, ilave yükün şev stabilitesini bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesinin belirlenmesi, şevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, jeoteknik problemin niteliğine göre gerekli önlemlerden bir veya birkaçının alınması gerekir.

✓ Bu alanlarda gözlenen altere olmuş şistlerin derecesi yer yer düşük-orta olarak bulunmuştur. Bu alanlarda zemin etütlerinde altere şist birimlerin oturma-şişme durumu incelenmelidir.

✓ Temellerin aynı birimler üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturtulacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Yapı temelleri üstteki ayrışmış zonhafredilerek alttaki sağlam zemine oturtulmalıdır. Ayrıca yapılaşma öncesi alanda dolgu bulunması durumunda dolgu malzemesi hafredilmelidir.

✓ Bu alanda alınacak tüm önlemler uzman mühendislerin görüşü doğrultusunda ve belediyesinin kontrolünde yapılması gerekmektedir.

- İnceleme alanı yerel zemin sınıflamasında **Zemin Sınıf: Z2, Zemin grubu: B** olarak değerlendirilmiştir. Buna göre; **T_A=0.15, T_B=0.40** yerel zemin sınıfına girmektedir. Ancak verilen bu değerler parsel bazında yapılacak olan etütler de detaylı şekilde incelenmelidir.

- Açılan sondaj kuyularından SK-2, Sk-6 ve Sk-7 de yer altı su varlığına rastlanılmamakla beraber, SK-1, SK-3, Sk-4 ve SK-5 da yer altı su varlığı 6,00-9,00 m. arasındadır. Mevsimsel koşullara ve yağış rejimine bağlı olarak bölgede yer altı ve yerüstü sularına bağlı olumsuzlukların meydana gelmemesi açısından temel ve yüzey drenajları yapılarak temel altına su sızması önlenmelidir. Parsel bazında yapılacak olan zemin ve temel etüdü raporları dikkate alınmalı, yapılacak yapı çevresinde drenaj tedbirleri alınmalı ve temel altında su yalıtımı yapılmalıdır.

- Alanda inceleme tarihinde aktif ve potansiyel nitelikte heyelan, akma, kaya düşmesi, su baskını, çığ ve taşkın gibi kitle hareketleri gözlenmemiştir. Çalışma sahası içinde 7269 sayılı afet yasası ile yerleşim amaçlı yapılmış etütlerde yapılaşmayı kısıtlayıcı bir karar bulunmamaktadır.

- 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 Kuşağında bulunması göz önüne alındığında; "Afet Bölgelerinde Yapılacak YapılarHakkında Yönetmelik" (Resmi Gazete 14/07/2007 tarih 26582 sayı), "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Olan Binalar Hakkındaki Yönetmelik" (Resmi Gazete 06/03/2007 tarih 26454 sayı) şartlarına uyulmalıdır.
- Hazırlanan bu rapor imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu olup parsel bazında zemin ve temel etüt raporu olarak kullanılamaz.

Yapılaşma öncesi ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile bu rapordaki uyarılar dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü istenmelidir.

• Bursa İli, Kestel İlçesi, Alaçam Köyü, H22C.11C.2A, H22C.11C.2B, H22C.11B.4C, H22C.11B.3D, H22C.11B.3C ve H22C.11B.3B Pafta 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına esas ilave jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması işi DAHA Müh. Müş. İnş. Taah. Tic. –Ali Osman KARAHAN tarafından Kestel Belediyesi'nin talebi üzerine gerçekleştirilmiştir.



2.4.3. Morfolojik Yapı

Bursa Kenti Oluşumu; Marmara bölgesinin güneydoğusunda bulunan Bursa, kuzeyinde Marmara Denizi ve Yalova, kuzeydoğusunda Kocaeli ve Sakarya, doğusunda Bilecik, güneyinde Kütahya ve Balıkesir ile çevrilidir. (Şekil 3) Uludağ'ın kuzeybatı eteklerinde kurularak doğu-batıkuzey yönünde gelişen kent verimli ovaları, su kaynakları, İstanbul'a ve uluslararası ticaret yollarına yakın konumu sayesinde tarih boyunca önemli bir ticari merkez olmuştur. (Tekeli, 1999, s.8)



Şekil 3: Bursa kentinin yeri, ilçeleri, topoğrafyası ve kentsel dokunun konumu.

Bulunan höyükler ve kalıntılar 7000 yıldır Bursa ve çevresinin yerleşim bölgesi olduğunu göstermektedir. MÖ.185 yılında bugünkü Hisar bölgesinde surlarla çevrili bir tepe üzerinde Prusias ad Olympum (Uludağ'ın Bursa'sı) adıyla kurulmuş olan kent; MÖ.74 yılında Roma İmparatorluğu'na katılmış; MS.395'te Bizans'a geçen Prusa kentinde kaplıcalar ünlenmiş, 552 yılında Çin'den getirilen ipekböceği tohumlarıyla ipek üretimine başlanmıştır. (Tekeli, 1999, s.10) 1326 yılında Osmanlı tarafından alınarak devletin ilk başkenti yapılan Bursa, 800m'ye 500m büyüklüğündeki kale içindeki yerleşimden ve taht-ı kale (kale altı) denilen yerde iki rum, bir yahudi mahallesinden ibarettir. İlk olarak 1340'larda Orhan Gazi'nin sur dışında Hisar'ın doğusunda yaptırdığı cami, medrese, imaret ve bedestenden oluşan külliye bugün hala kentin ana merkezi olan Hanlar Bölgesi'nin çekirdeğini oluşturmaktadır. I.Murat'ınÇekirge'de(1370), Yıldırım Beyazid'in Yıldırım'da (1390), Çelebi Mehmet'in Yeşil'de(1420), II.Murat'ın Muradiye'de(1440) yaptırdığı külliyeler ve çevrelerinde kendiliğinden oluşan, farklı etnik gruplara ait mahalleler Bursa'nın tarihi organik kent dokusunu oluşturmuştur (Tekeli, 1999, s.14-15; Kaplanoğlu, 2008, s.40). Büyük yangınlarla ve depremlerle defalarca tahribata uğrayan kent dokusunda 1855 depremi sonrasında yeniden yapılandırılma ihtiyacı ile 1862'de Suphi Bey önderliğinde kapsamlı bir halihazır kent haritası çizilmiştir.

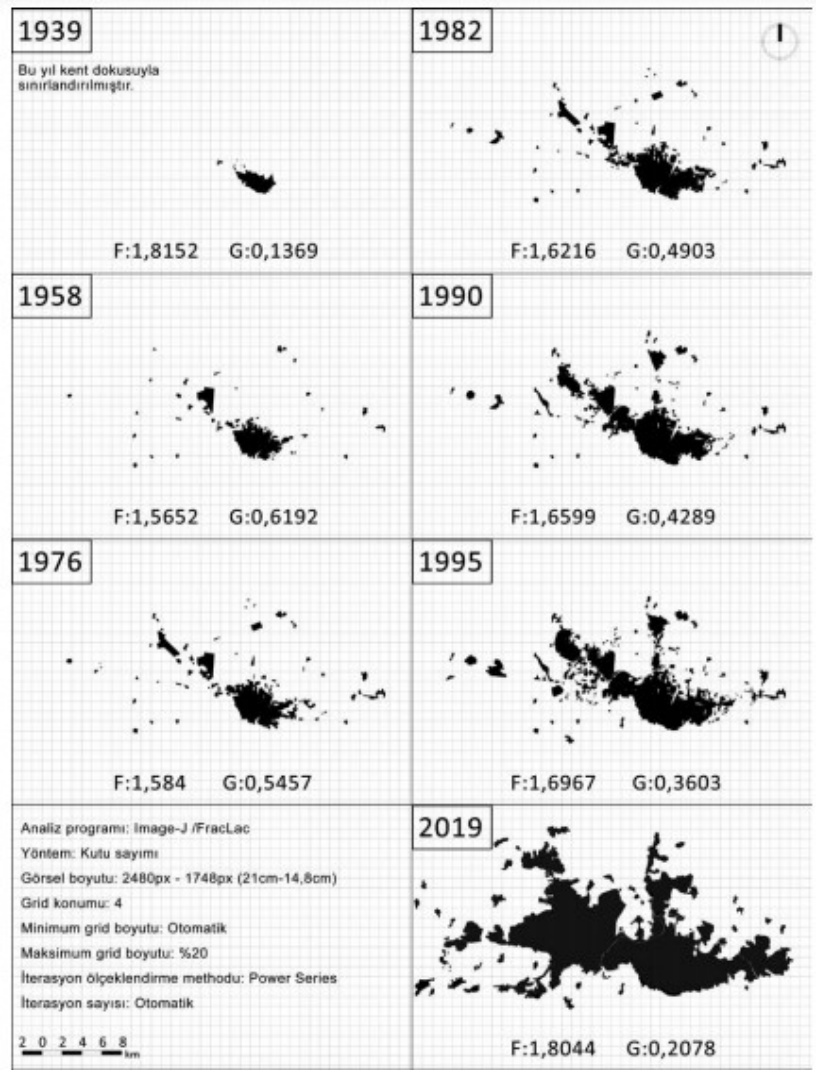
1998'de onaylanan, 2009'da güncellenen, 1/100.000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Strateji Planı'yla ilk kez tanımlanan Bursa Metropolitan Alanı; Merkez, Doğu, Batı, Kuzey, Mudanya, Gemlik olarak yedi planlama bölgesine ayrılmıştır. Planlı gelişim, koruma ve sürdürülebilirlik, kültürel kimliği öne çıkarma hedefleriyle iyi bir başlangıç yapılmasına rağmen 1/25.000 ölçekli bölge planları tamamlanmadığından kent kendi dinamikleriyle hızlı gelişimine devam etmiştir. (Şekil 6) 2004'te Bursa Büyükşehir Belediye sınırlarına;

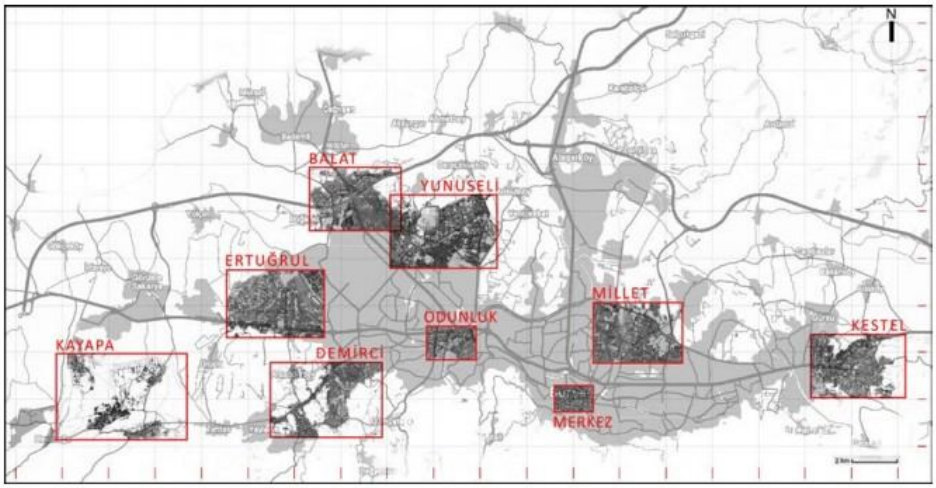
Osmangazi, Yıldırım ve Nilüfer merkez ilçe olmak üzere Mudanya, Gemlik, Gürsu ve Kestel'i kapsayan 7 ilçe belediyesi, 18 ilk kademe belediyesi dahil edilmiştir. Yapılan otoyollar, 2002'de açılan BursaRay, 2007'de tamamlanan MudanyaGüzelyalı feribot iskelesi ve Uzak Çevre Yolu'nun açılması gibi gelişmeler İstanbul'a erişimi kolaylaştırmış; kent dokusuna, büyük ölçekli prestij projelerinin ve kuzey aksında lüks konut bölgelerinin artması şeklinde yansımıştır.

Bursa'nın gelişimi kentsel ölçekte; 1939, 1958, 1976, 1982, 1990, 1995, 2019 olmak üzere çizilen kent lekelerinin analizleri üzerinden ele alınmıştır. Bu bölümde üzerine en çok düşünülen nokta, kentsel sınırlar ile köy-kent ikilemi olmuştur. Köyler farklı yıllarda hem kırsal, hem de kentsel alanlara dahil olduğundan sınırların tanımlanması oldukça güçtür. Bunun yanında kentin büyüme biçimini daha net okuyabilmek amacıyla Bursa ve yakın çevresindeki köyler kentsel yerleşimle birlikte değerlendirilmiştir. Nitekim 2012'de çıkarılan 6360 Sayılı Kanunla birlikte, 2014 itibariyle köyler ve beldeler kentin birer mahallesi olarak nitelendirilmiştir. 1939 yılı için yararlanılan hava fotoğrafının sınırlı boyutu sebebiyle yalnızca bu yılda köyler analize dâhil edilememiş; bu durum avantaja çevrilerek o dönemdeki 'kent merkezi' dokusuyla sonraki yılların büyüme süreci karşılaştırılmıştır.

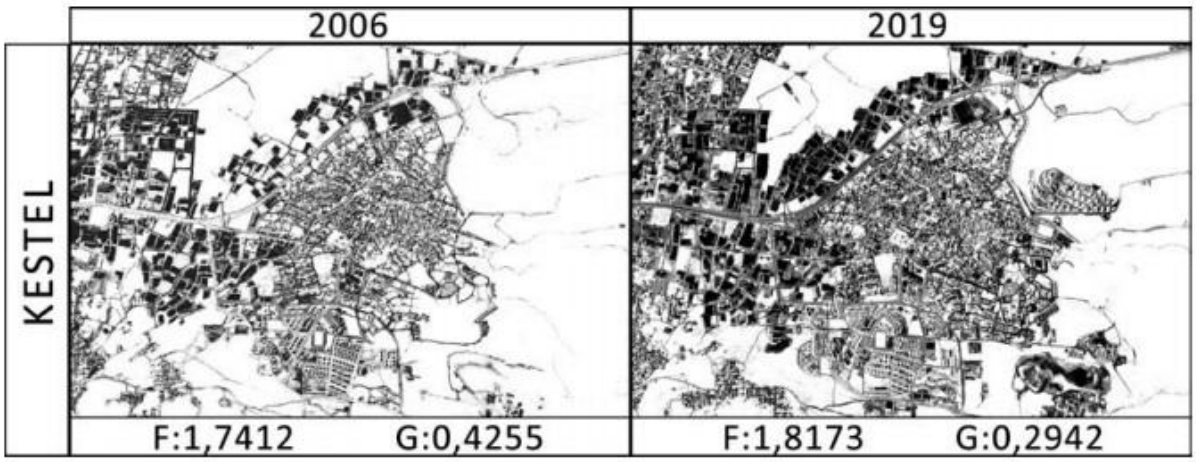
1939-1958 yılları arası dönemde, şehrin dışında yapılanmaya başlayan Bursa Organize Sanayi Bölgesi ile kentsel dokuda yaşanan saçılma/ sıçrama ve 1958 kent lekesi analizine civar köylerin de dahil edilmesi dolayısıyla fraktal değerde 1,8152'den 1,5652'ye ani bir düşüş, gözeneklilik değerinde ise 0,1369'dan 0,6192'ye büyük bir artış ölçülmüştür. Takip eden yıllarda, giderek artan fraktal değer ve azalan gözeneklilik değeri yapılaşmış kent dokusu dağılımının zamanla daha homojen bir hale geldiğini ortaya koymaktadır.

1995'te 1,6967 olarak ölçülen fraktal boyut; 2019'da 1,8044'e ulaşarak, 1939'da 1,8152 olan kentsel fraktal boyuta en yakın ölçüm elde edilmiştir. Bu durum Bursa kentinde 1995 sonrasındaki 24 yıllık süreçte tüm parsellerin hızla yapılaştığını ve kentin hızlı yayılımının devam ettiğini göstermenin yanı sıra; erişilebilirlikteki artışla beraber, ana caddeler boyunca gelişen kent dokusunda, yerleşimler arası boşlukların dolmasıyla kentin kompaktlaştığının da bir kanıtıdır.





Şekil 8: Morfolojisi incelenecek olan bölgelerin Bursa kent dokusu içindeki yerleri.



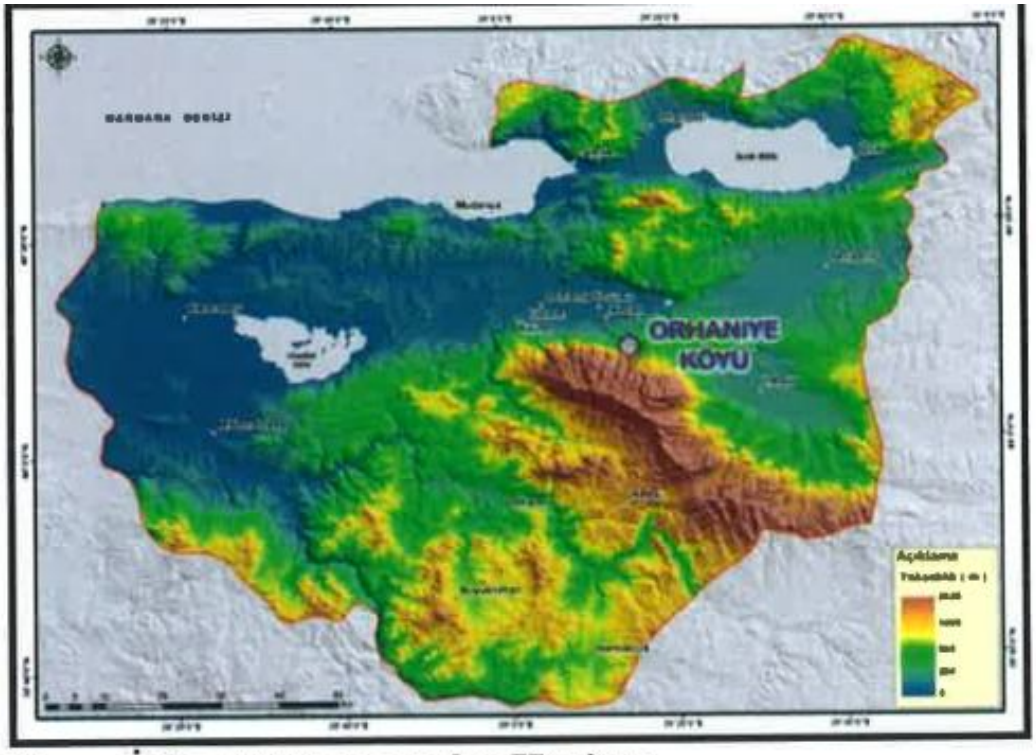
Şekil 17: 2006 ve 2019 yıllarında Kestel ilçesinin F ve G değerleri.

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

Kentin 12km doğu çeperinde bulunan Kestel, Doğu Roma İmparatorluğunun sınır kalesi olması nedeniyle eski adı Latince'de Kalecik anlamına gelen 'Kastel' dir. 1306'da Osmanlı tarafından alınan Kastel'de, ilerleyen yıllarda Mehmet Vani Efendi'nin cami, imaret, medrese, fırın, hamam ve değirmen yaptırmasıyla yerleşim başlamıştır. 1900'lü yıllarda yurt dışından çoğunlukla Bulgaristan'dan, yurt içinden Bilecik, Tunceli, Erzurum, Elazığ, Bayburt, Artvin, Muş bölgelerinden göç almıştır. Merkez bucak olan Kestel 1960'da belde olup belediye teşkilatını kurmuş, 1990 yılında ilçe kabul edilmiştir. (Url:14) 2004'ten beri BBB sınırlarına dahil yedi merkez ilçeden biridir. Bugün tarım ve sanayi potansiyeline sahip olan bölge 2004'te aldığı tescil belgesiyle OSB statüsüne kavuşmuştur. (ŞPO, 2009, s.87-88) 2008'de Arabayatağı'na kadar inşa edilen BursaRay hattının 2014'te Kestel'e kadar uzatılması, 2016'da aktarmasız işletime başlaması Bursa ile bağlantıyı güçlendirmiştir. 1,7412'den 1,8173'e çıkan fraktal boyut bölgenin kendi içinde bir alt merkez konumuna geldiğini, 0,4255'den 0,2942'ye düşen gözeneklilik değeri ise kentsel dokudaki boşlukların dolduğunu anlatmaktadır.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Bursa ilinin topografya haritası incelendiğinde; Bursa'nın güneyinde arazi eğimli olup Uludağ'dan dolayı rakım yükselmektedir. Planlama alanı doğu batı doğrultusunda doğuda 886m ile batıda 895m arasında doğudan batıya yükselen bir eğilim durumu olduğu ve yaklaşık %4 eğim olduğu, kuzey güney doğrultusunda ise güneyde 896m ile kuzeyde 891m olmak üzere kuzeyden güneye yükselen bir eğim bulunmakta ve %7 eğim olduğu görülmektedir.



Bursa İline Ait Topografya Haritası

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanı eğim yönelim durumu doğudan batıya ve kuzeyden güneye gidildikçe yükseklik artmaktadır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı parsel üzerinde 18 adet ruhsatsız müstakil bina bulunmaktadır.

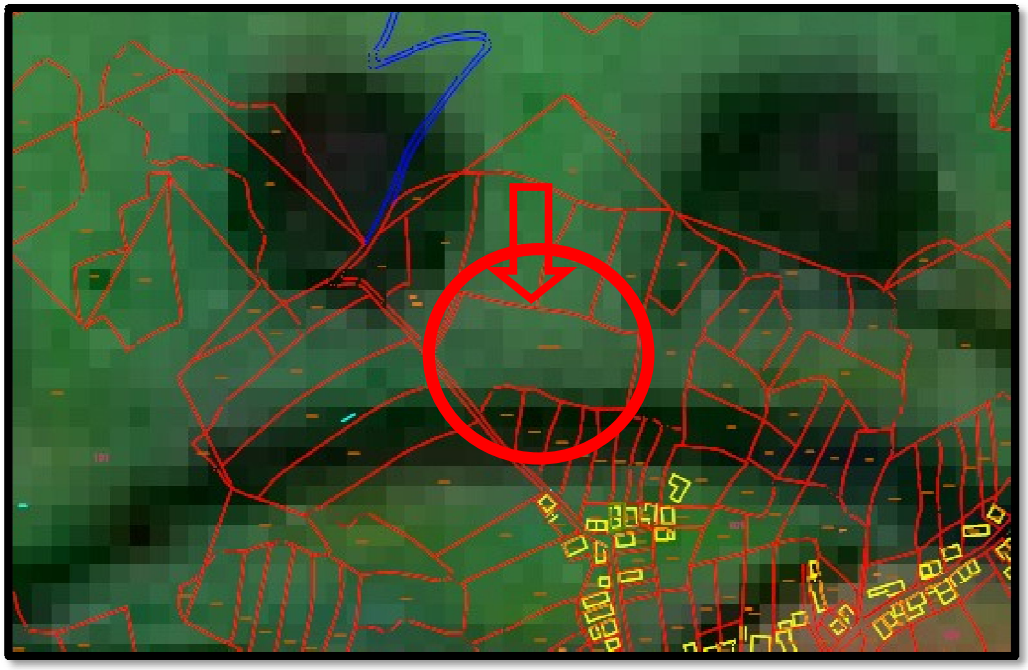
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Taşınmazın mülkiyeti 13 kişiye ait olup isimleri rapor ekindeki güncel tapu kaydında mevcuttur.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

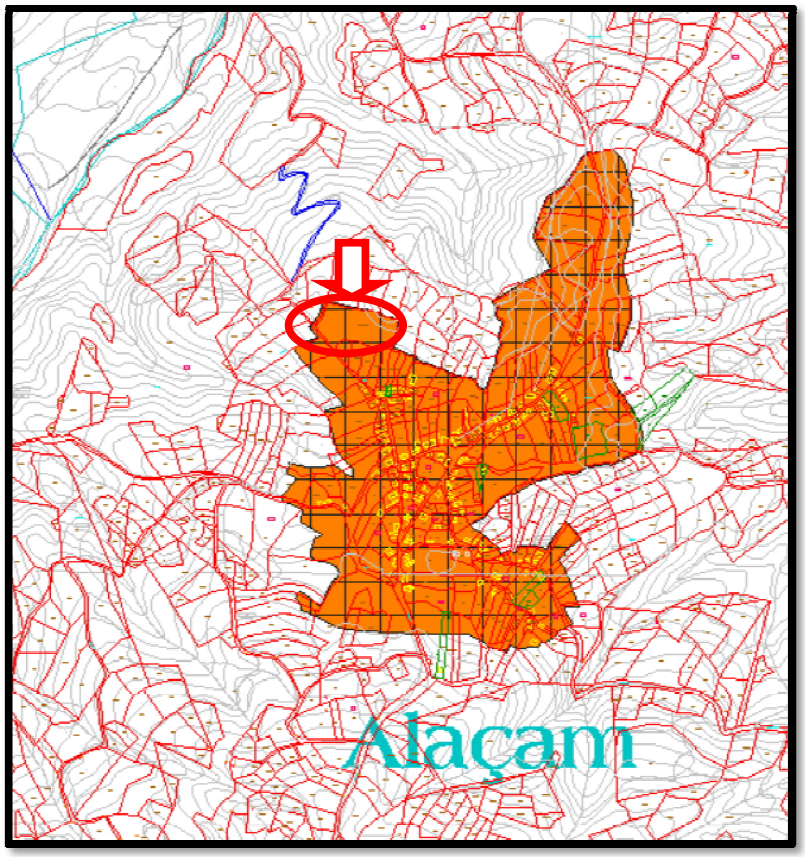
2.7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı mevcut Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 19.1.1998 tarihinde onaylanan Bursa 2020 Yılı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı sınırları dahilinde **"Tarım Alanı'nda (Diğer Tarım Alanı)"** kalmaktadır.



2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı Yürürlükteki yürürlükteki 19.09.2013 tarih, 1029 sayı ile onaylı 1/25000 Ölçekli Alaçam-Derekızık-Osmaniye-Orhaniye-Saitabat-Çataltepe-Şevketiye-Aksu-Şükraniye Köyleri Nazım İmar Planı'na göre;**"Yerleşim Alanı"** olarak planlanmıştır.



2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı1/5000 ölçekli **Yürürlükteki** Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı1/1000 ölçekli **Yürürlükteki** Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

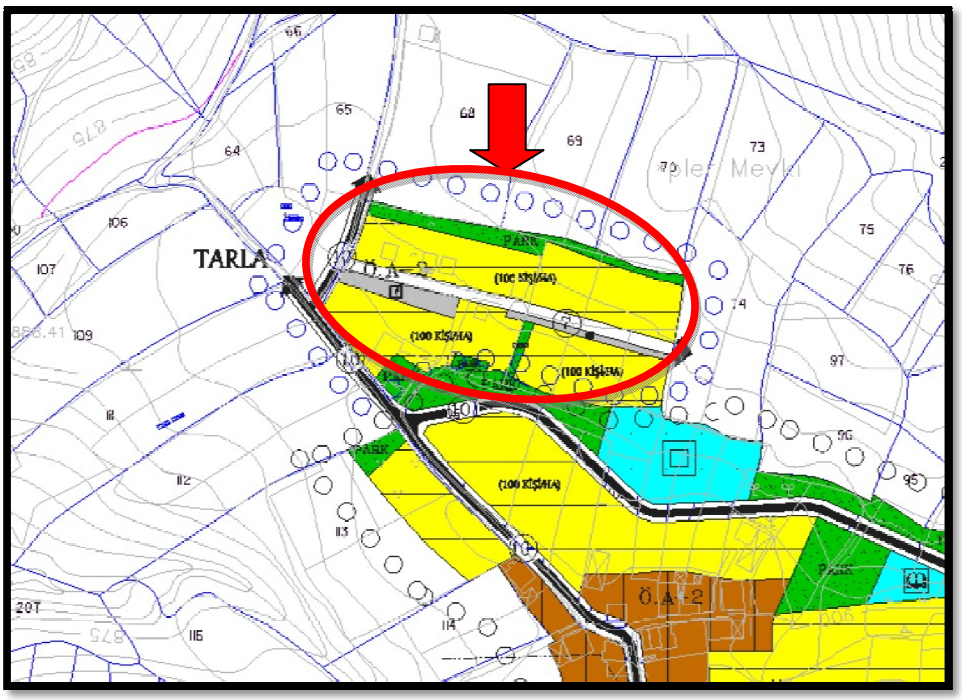
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu 101 Ada 67 Parsel 16.700m2 yüzölçümlü olup tapuda **"Tarla"** vasfındadır. Plan değişikliğine konu parsel 19.09.2013 tarih, 1029 sayı ile onaylı 1/25000 Ölçekli Alaçam-Derekızık-Osmaniye-Orhaniye-Saitabat-Çataltepe-Şevketiye-Aksu-Şükraniye Köyleri Nazım İmar Planı'na göre;**"Yerleşim Alanı"** olarak planlanmıştır. 1/5000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı dışında bırakılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nda "Planlama Kademeleri" başlıklı **6. Maddede**, "Planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından, 'Bölge Planları' ve 'İmar Planları', imar planları ise, 'Nazım İmar Planları' ve 'Uygulama İmar Planları' olarak hazırlanır" denilmektedir. İlgili yönetmeliklerde Planların Hiyerarşik ilkesi dikkate alınarak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına uygun olmasını sağlamak amacıyla plan değişikliğine gidilmiştir. Yapılan plan değişikliği ile 101 ada 67 parselin Tarla vasfından "**Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (100ki/ha)"na** dönüşmesi amacıyla plan değişikliği yapılmıştır. Plandeki kesinti oranı (Dop Kesintisi) %30 olup bu terkler park, yol ve otopark alanı olarak planlanda gösterilmiştir. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda 7m lik yollar gösterilmediği için 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında detaylandırılacaktır. Hesap tablosu rapor sonunda bulunmaktadır.

3.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

1/5000 ölçekli **Öneri** Nazım İmar Planı'nda: **"Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (100ki/ha)"na"** olacak şekilde plan değişikliği hazırlanmıştır.

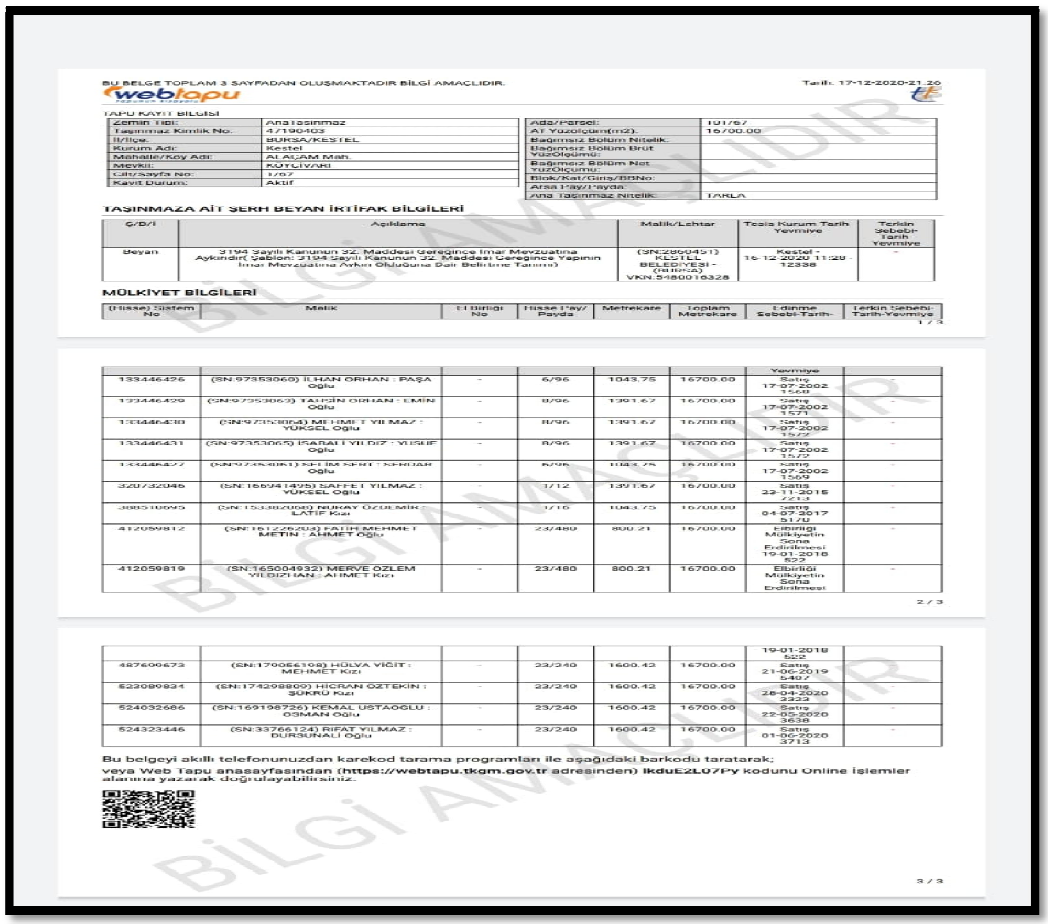


Hesap:

Hazırlanan 1/5000 Ölçekli **Öneri** Nazım İmar Planı Değişikliği hesap tablosu aşağıdaki gibidir.

Kullanım türü	Mevcut Plan (m²)	Öneri Plan (m²)
Parsel Alanı	16.700	16.700
Tarım Alanı	16.700	0
Konut Alanı	0	11.964
Yol Alanı	0	1.698
Otopark	0	997
Park Alanı	0	2.041
Toplam	16.700	16.700

Güncel Tapu Kaydı



4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlamaya konu parsel için ilgili kurum görüşleri alınacak olup kurum görüşleri doğrultusunda plan önerisi düzenlenecektir.