İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, SERME MAHALLESİNE AİT;
1/25000 ÖLÇEKLİ DOĞU PLANLAMA BÖLGESİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:	**PİN:**
KENTTASARIM 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.	**Alinur AKTAŞ** Büyükşehir Belediye Başkanı

İçindekiler

1.1.1 Şekiller Listesi 3
1.1.2 Haritalar Listesi 3
1.1.3 Tablolar Listesi 3
1. AMAÇ VE KAPSAM 4
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER 4
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU 5
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI 5
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI 7
2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI 8
2.4.1. Depremsellik 8
2.4.2. Jeolojik Yapı 9
2.4.3. Morfolojik Yapı 13
2.5. ARAZİ KULLANIMI 13
2.6. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI MÜLKİYET ANALİZİ 14
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI 14
2.7.1. 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 14
2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı 16
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 16
2.7.4. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 17
2.7.5. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 18
2.7.6. 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı 20
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ 22
3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ 22
3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI 22

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

1.1.1 Şekiller Listesi

Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanının Kent Merkezine Göre Konumu 4
Şekil 2: Plan Değişikliğine Konu Alanın Konumu ve Yakın Çevresi 5
Şekil 3: Planlamaya Konu Alanın Teknik Altyapı ve Donatı Durumu 8
Şekil 4:Onaylı 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 14
Şekil 5:Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı 16
Şekil 6:Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 17
Şekil 7: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 17
Şekil 8:Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 18
Şekil 9:1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı 21
Şekil 10: 1/25000 Ölçekli Plan Değişikliği Önerisi 23

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 8
Harita 3: Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası 9

1.1.3 Tablolar Listesi

Tablo 1: Bursa İli 2019 İlçe Nüfusları 7
Tablo 2:Kestel İlçesine Ait Mahalle Nüfusları (2019) 7
Tablo 3: Mevcut Arazi Kullanım Tablosu 14
Tablo 4: Mer'i Planın Arazi Kullanım Değerleri 18
Tablo 5: Revizyon Planın Arazi Kullanım Değerleri 21
Tablo 6: Arazi Kullanım Karşılaştırma Tablosu 23

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Kestel İlçesi, Serme Mahallesi yerleşim alanı 1/25000 Ölçekli Doğu Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Onaylı 1/25000 Ölçekli Doğu Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında; "Meskun Kırsal Yerleşim Alanı, Gelişme Kırsal Yerleşim Alanı ve Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" olarak planlanmıştır.

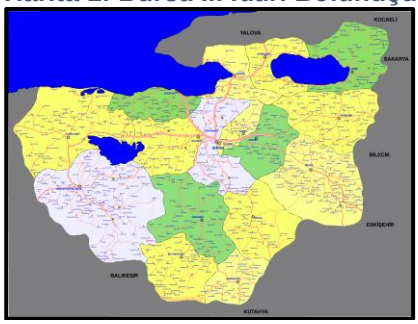
Kestel Belediyesi, 1/1000 Ölçekli Serme Mahallesi Revizyon Uygulama İmar Planı ile Serme Mahallesini de kapsamakta olan 1/25000 Ölçekli Doğu Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi amacıyla Plan Değişikliği yapılmasını talep etmektedir.

Söz talep üzerine teknik incelemeler yapılarak, yapılan teknik incelemeler doğrultusunda 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

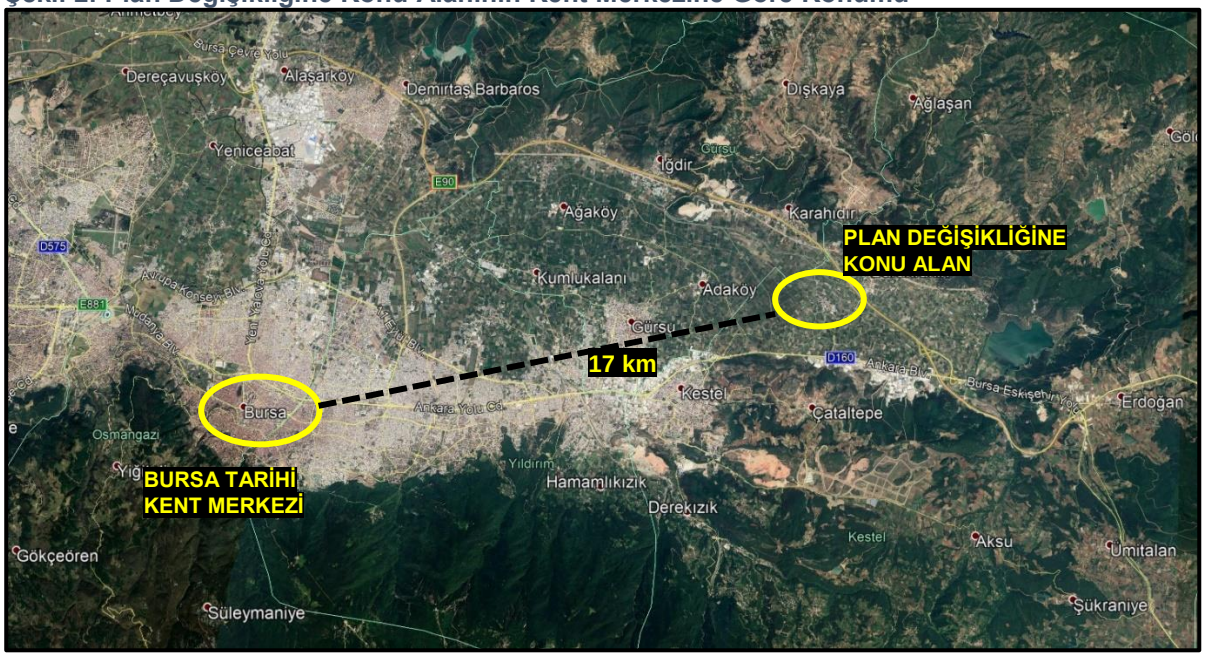
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

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, Yenişehirdir.

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



Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanının Kent Merkezine Göre Konumu



Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

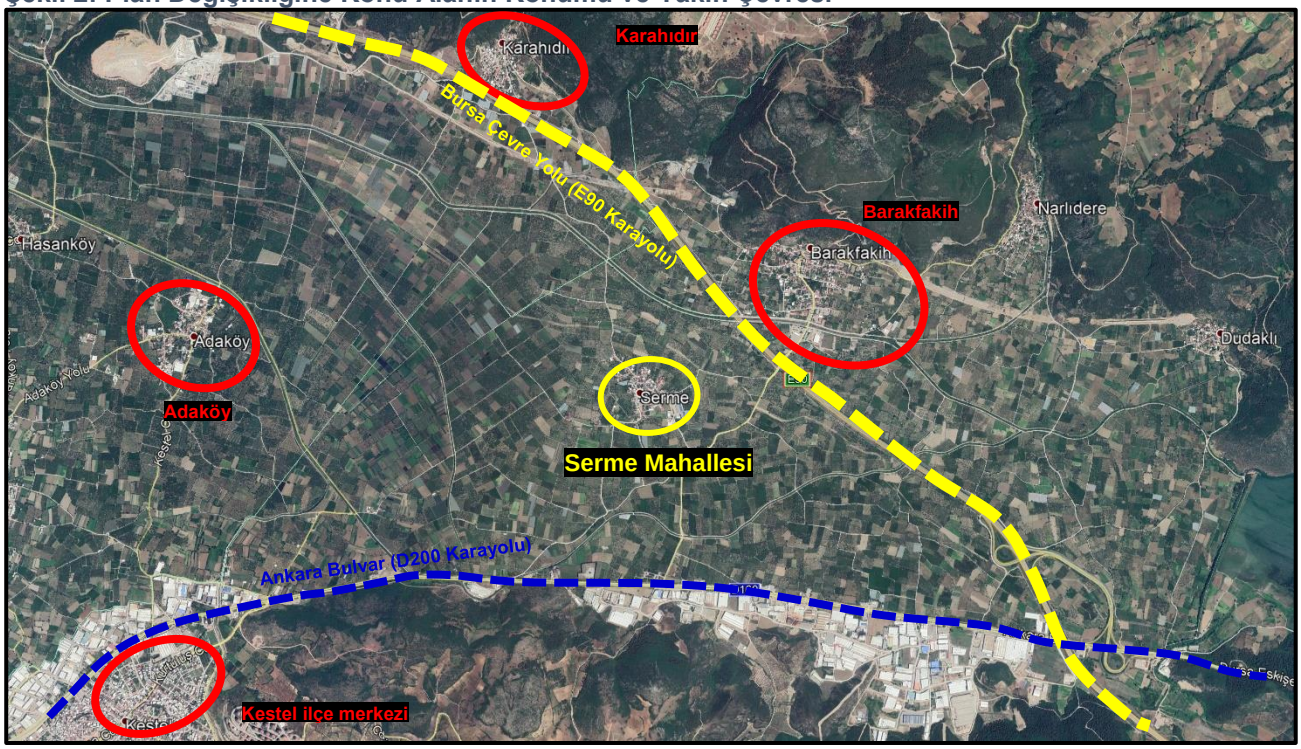
Plan değişikliğine konu alan; Bursa İli, Kestel İlçesi kapsamında kalmakta olup Serme Mahalle biriminde yer almaktadır. Söz konusu alan Bursa Kent Merkezi'nin ve Kestel İlçe Merkezinin ise kuzeydoğusunda konumlanmaktadır.

Plan değişikliğine konu Serme Mahallesi yerleşim alanı, Bursa tarihi kent merkezine uzaklığı yaklaşık olarak 17 km iken Kestel ilçe merkezine uzaklığı yaklaşık 4,5 km mesafededir.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu Serme Mahallesi Kestel ilçe merkezinin kuzeydoğusunda ve yaklaşık 4,5 km mesafededir. Serme Mahallesi Ankara Bulvarının (D200 Karayolu) yaklaşık 1,4 km kuzeyinde, Bursa Çevre Yolunun (E90 Karayolu) yaklaşık 900 metre güneybatısındadır. Serme Mahallesinin yakın çevresindeki mahalle birimleri ise kuzeydoğusunda Barakfakih Mahallesi, kuzeyinde Karahıdır Mahallesi ve batısında da Adaköy Mahallesi bulunmaktadır.

Şekil 2: Plan Değişikliğine Konu Alanın Konumu ve Yakın Çevresi



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 eklemlendiği 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

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

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^2
- Rakım: 155 metre
- Türkiye'de Yüzölçümü bakımından sırası: 27
- Nüfus yoğunluğu (km^2 / nüfus): 280

Şeklindedir. (TUİK-ADNKS-2019)

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

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
Gürsu	93.788	3,1
Karacabey	83.923	2,7
Orhangazi	79.145	2,6
Kestel	68.204	2,2
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
Toplam	**3.056.120**	**100,0**

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 İli'nin Doğusunda yer alan Kestel İlçesi'ne ait bilgiler;

- Nüfus: 68.204 kişi (2019)
- Yüzölçümü: 423 km^2
- Nüfus Yoğunluğu: 161.238 kişi/km^2

Şeklindedir. (TÜİK)

Tablo 2:Kestel İlçesine Ait Mahalle Nüfusları (2019)

MAHALLELER	NÜFUSLAR (kişi)	MAHALLELER	NÜFUSLAR (kişi)
Vanimehmet Mah.	17.645	Gözede Mah.	395
Yeni Mah.	11.575	Aksu Mah.	379
Ahmetvefikpaşa Mah.	11.493	Dudaklı Mah.	377
Kale Mah.	9.413	Kozluören Mah.	372
Esentepe Mah.	5.957	Şevketiye Mah.	284
Barakfakih Mah.	1.146	Seymen Mah.	276
Çataltepe Mah.	966	Lütfiye Mah.	268
Babasultan Mah.	874	Burhaniye Mah.	235
Derekızık Mah.	694	Soğuksu Mah.	217
Serme Mah.	693	Osmaniye Mah.	210
Orhaniye Mah.	661	Kazancı Mah.	146
Ümitalan Mah.	636	Sayfiye Mah.	133
Narlıdere Mah.	529	Ağlaşan Mah.	111
Alaçam Mah.	478	Kayacık Mah.	85
Gölcük Mah.	465	Yağmurlu Mah.	84
Erdoğan Mah.	463	Nüzhetiye Mah.	61
Turanköy Mah.	410	Gölbaşı Mah.	43
Saitabat Mah.	406	Ahmet Vefikpaşaosb Mah.	24

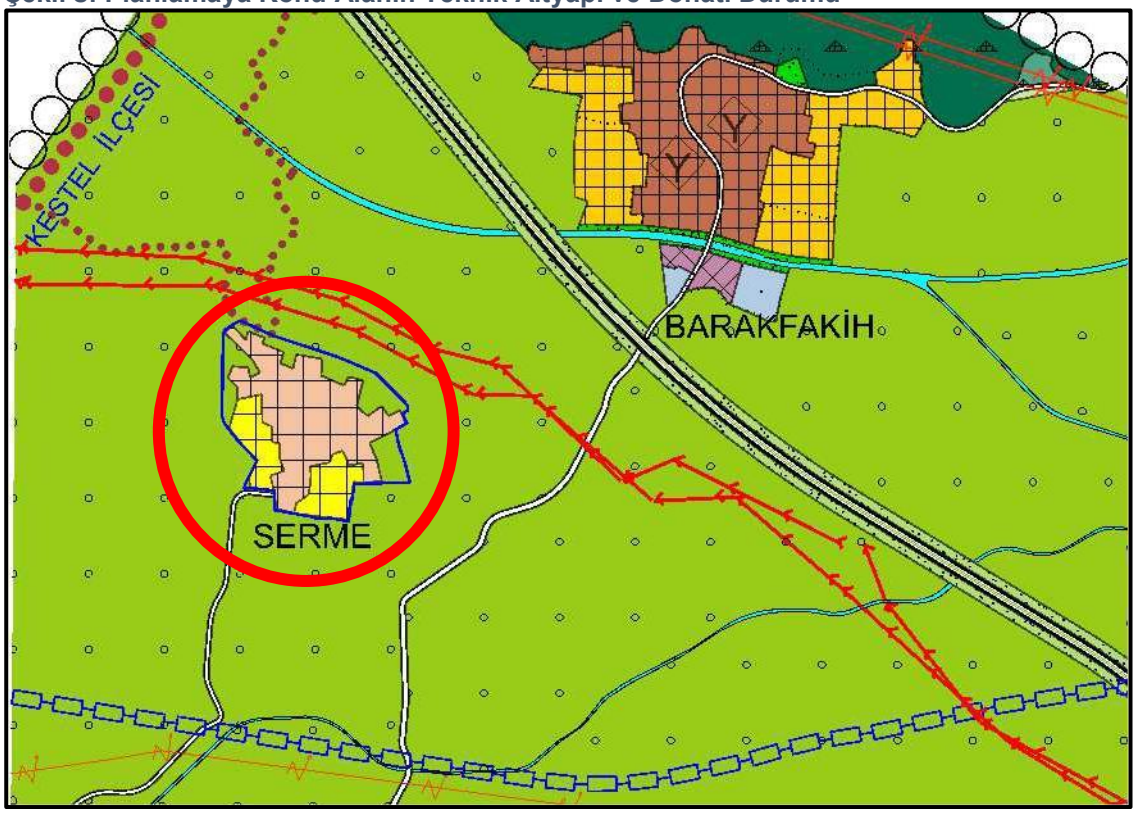
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu Kestel İlçesi, Serme Mahallesi yerleşim alanının yakın çevresi Tarım Alanları ile çevrilidir. Plan değişikliğine konu alan da mer'i planda köy yerleşim alanı

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

olarak tanımlı olduğundan mahalle nüfusunun ihtiyacı olan kentsel, teknik ve sosyal altyapı alanları ayrıştırılmamıştır.

Şekil 3: Planlamaya Konu Alanın Teknik Altyapı ve Donatı Durumu

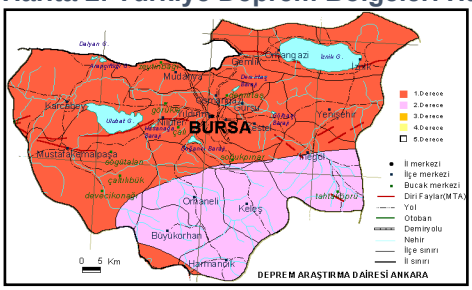


2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1.Depremsellik

Çalışma alanı ve çevresi Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'na (1996) göre birinci derecede deprem bölgesi sınırları içinde kalmaktadır (Harita 2).

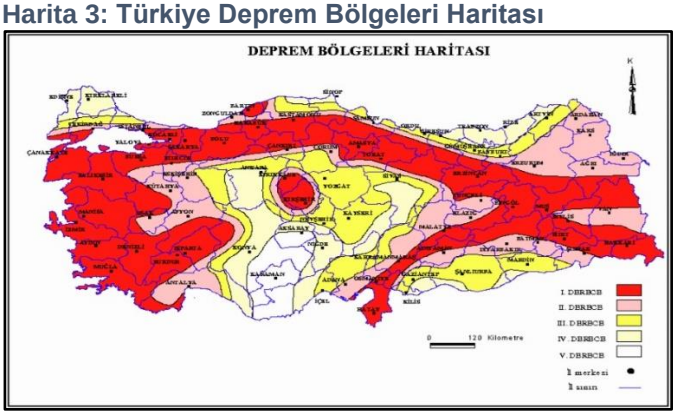
Harita 2: Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına (1996) Göre Bursa İli, Deprem Bölgeleri Haritası



Depremler, iç dinamik süreçlerle yerkabuğu içerisinde meydana gelen deformasyonların yarattığı ve jeolojide fay olarak tanımlanan kırılmalar sonucu oluşan yer sarsıntılarıdır. Depremin büyüklüğü (magnitüd), kırılma (faylanma) esnasında açığa çıkan enerjinin miktarına bağlıdır. Kırılma yoluyla boşalan enerji, kırılma merkezinden uzaklaştıkça genelde düzenli olarak azalır. Ancak, bazen yerel jeolojik özelliklerden kaynaklanan olumsuz zemin koşulları bu durumu bozan unsur oluşturur ve kaynaktan uzak olunmasına rağmen depremin yıkıcı etkisinin beklenilenden fazla olmasına yol açar. Bu nedenle herhangi bir bölgenin deprem potansiyeli değerlendirilirken depreme yol açan fayların (aktif fay) ve yerel zemin özelliklerinin iyi bilinmesi gerekmektedir.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

Harita 3: Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası



2.4.2.Jeolojik Yapı

Plan değişikliğine konu Kestel İlçesi, Serme Mahallesi Bursa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nce 02.03.2010 Tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu bulunmaktadır.

Onaylı İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre;

İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Açısından Değerlendirilmesi

İnceleme alanı Kestel İlçesi, Serme Köyü olup, alanda incelenen birimler Kuvaterner yaşlı alüvyon serileridir.

İnceleme alanında üst kısımlarda genellikle kil birimi hakimdir. Yeşilimsi, yer yer mavimsi, kahve renklidir. Orta katı-katı-çok katı kıvamlıdır. Az ince kumlu ve siltlidir. Yer yer orta, yer yer yüksek plastisitelidir. Alt kısımlarda siltli kum-kil ve çakıllı kil olarak devam etmektedir. Açık kahve, mavimsi renktedir.

Önlemli Alanlar 1.1 (ÖA.1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemli Alanlar

İnceleme alanında, alüvyon düzlükler için tanımlanmıştır. Eğim (%0-%5) arasındadır. Zemin tipleri genellikle, orta katı-katı-çok katı kıvamlı kil; yer yer orta sıkı siltli kum ve orta sıkı çakıllı kil birimlerinden oluşmaktadır. Yeraltı su seviyesi bu alanlarda 1.20-1.60 m.ler arasında değişmektedir. Belirtilen zemin tiplerinin, yer altı suyunun da etkisiyle, deprem yükleri altında sıvılaşma ve mukavemet kaybı göstereceği sonucuna ulaşıldığından Yerleşime Uygunluk Açısından Önlemli Alan 1.1 (ÖA-1.1) olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlar parsel bazında zemin etütlerinde sıvılaşma riski yönünden de analiz edilmelidir. Yapılan çalışmalarda kum-silt-kil yüzdeleri, yeraltı suyu ile ilişkilendirilerek sıvılaşma analizine gidilmeli, bu alanlarda sıvılaşma riski tespit edilmesi durumunda, gerekli önlem projeleri planlanarak, uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

Önlemli Alanlar 5.1 (ÖA.5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Oturma-Şişme Açısından Sorunlu Alanları

İnceleme alanında, alüvyon düzlükler için tanımlanmıştır. Eğim (%0-%5) arasındadır. Zemin tipleri genellikle, orta katı-katı-çok katı kıvamlı kil; yer yer orta sıkı siltli kum ve orta sıkı çakıllı kil birimlerinden oluşmaktadır. Yeraltı su seviyesi bu alanlarda 1.20-1.60 m.ler arasında değişmektedir. Belirtilen kohezyonlu zeminde orta-yüksek-çok yüksek derecede

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

şişme potansiyeli saptandığından Yerleşime Uygunluk Açısından Önlemli Alan 5.1 (Ö.A-5.1) olarak değerlendirilmiştir.

Yapılacak parsel bazında zemin etütlerinde, şişme potansiyeli de analiz edilmelidir. Bunun için şişme potansiyeline sahip zeminler üzerinde yapılacak yapıların proje ve dizaynında bu duruma dikkat edilerek gerekli önlemler alınmalıdır. Yapılacak olan tüm parsel bazında zemin etütleri sondajlı yapılmalıdır.

Sonuç ve Öneriler

Bursa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nce 02.03.2010 Tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler kısmı aşağıdaki gibidir.

1. Yapılan bu çalışma Bursa İli, Kestel İlçesi, Serme Köyü köy yerleşik alanının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas olmak üzere Jeolojik Jeoteknik etüt raporu hazırlanmıştır. Bu rapor ve içindeki çalışmalar Fayzem Sondajcılık Zemin Etüt firması tarafından Kestel Belediyesi adına yürütülmüştür.

2. Çalışma alam Bursa H22-C paftasında; H22C01A4C, H22C01A3D, H22C01D2A, H22C01D1B olmak üzere 4 hali hazır paftasında kayıtlı sahayı içermektedir.

3. Serme Köyü'nü kapsayan bu raporda, çalışma alanı sınırlarımızın köşe nokta koordinatları aşağıda verilmiştir:

X:4454744.20 / Y:437304. 84

X:4454715.840 / Y:437137.248

X:4454775.536 / Y:437195.632

X:4455326.045 / Y:437182.198

X:4455357.777 / Y:436796.875

X:4454872.895 / Y:437323.146

X:4455234.246 / Y:437393.306

X:4455080.675 / Y:437522.201

X:4454996.183 / Y:437373.156

X:4454871.682 / Y:437413.159

4. Söz konusu sahada zemin koşullarının belirlenmesi ve zemin profillerinin çıkartılması amacıyla toplam derinliği 65 m. olan 4 adet temel sondajı açılmıştır. Ayrıca sahada 3 adet sismik kınlına ve 2 adet rezistivite ölçümü yapılmıştır. Arazi ve laboratuar çalışmalarında elde edilen veriler kullanılarak jeoloji, jeoteknik ve jeofizik değerlendirmeler ve yorumlar büro çalışmaları kapsamında gerçekleştirilmiştir.

5. İnceleme alam Kestel İlçesi, Serme Köyü olup, alanda incelenen birimler Kuvaterner yaşlı alüvyon serilerdir. Üst kısımlarda 0.40m. ile 0.70 m. arasında değişen dolgu tabakası gözlenmiştir. Bu tabakadan sonra genellikle yeşilimsi, mavimsi, açık kahve, kahve

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

renkte kil birimi gözlenmektedir. Orta katı-katı-çok katı kıvamlıdır. Genellikle seyrek ince kumlu ve siltlidir. Alt kısımlara inildikçe KB yönünde siltli kum-siltli kil ardalanması gözlenmektedir. Genellikle mavimsi, kahve renklidir. Orta sıkılıkta, katı-çok katı kıvamdadır. Çalışma alanının orta kısımlarında ise kil tabakasını çakıllı kil birimi takip etmektedir. Mavimsi kahve renklerde, orta sıkılıktadır. Az iri çakıllıdır. Bu seriler belirtilen şeklinde incelenen derinliklerde devam etmektedir.

6. İnceleme sahasında Doğu-Batı (SERİM-1) ve Kuzeybatı-Güneydoğu (SERİM-2) doğrultum olarak 2 adet lokasyonda yapılan DES-1 ve DES-2 noktalarında AB/2= 40 m. olacak şekilde açılımlar yapılmış ve alınan Düşey Elektrik Özdirenç çalışmalarının sonucunda; Kuvaterner birimler üzerinde yapılan DES-1 noktasında; yaklaşık 4 m. derinliğe kadar bitkisel örtü tabakası da içeren kumlu siltli killi birimlere karşılık gelen değerler hesaplanmıştır. Bu metreyi yaklaşık 14 m.ye kadar yer yer kum geçişli kil yoğunluklu birimler takip etmiştir. Yaklaşık 14 m.den itibaren 17 m.ye kadar çakıllı kumlu siltli kil birimler ve devamında 20 m.ye kadar siltli kil birimler izlenmiş. Bu metreden sonra inceleme derinliği sonuna kadar yer yer çakıllı, kumlu siltli kil birimlerine karşılık gelen değerler hesaplanmıştır. Kuvaterner birimler üzerinde yapılan DES-2 noktasındaki Jeofizik-rezistivite ölçümünün değerlendirilmesi sonucunda ise; yaklaşık 6 m. derinliğe kadar az çakıllı kumlu siltli kil birimler ve devamında 22m .ye kadar yer yer kum arabandı siltli kil birimleri görülmüştür. Bu metreden itibaren yaklaşık 26m.ye kadar çakıllı kumlu siltli kil birimler ve devamında inceleme derinliği sonuna kadar kumlu siltli kil birimlerine karşılık gelen değerler hesaplanmıştır.

7. Etüt yapılan alanda herhangi bir heyelan oluşturabilecek ortam mevcut değildir.

8. Zemin sismik P dalgalarına göre D10 iş makinesi için CATERPILLAR 1983 ye D 555A iş makinesi için KOMATSU 1982' ye göre sökülebilir niteliktedir.

9. Yapılan çalışmalar sonucunda zemin grupları ve sınıflan şu şekilde belirlenmiştir: Yerel Zemin Grubu C-D, Yerel Zemin Sınıfı Z2 (Ta=0.15, Tb=0.40)-Z3 (Ta=0.15, Tb=0.60). Parsel bazında yapılacak olan sondajlı zemin etütlerinde, semin grupları ve sınıfları, incelenen parsel adına yeniden tanımlanmalıdır.

10. İnceleme alam içerisinde yağmurlu mevsimlerde oluşabilecek yüzey sularının, uygun drenaj sistemleri ile ortamdan uzaklaştırılması sağlanmalıdır.

11. Arazide tespit edilen Zemin Hakim Titreşim Periyotları (T0) sırasıyla şu şekilde hesaplanmıştır:

Serim-l:T0=0.67sn.

Serim-2: T0=0.84 sn.

Serim-3: T0=0.80 sn.'dir.

Arazide tespit edilen Zemin Büyütmesi (A) sırasıyla şu şeklide hesaplanmıştır:

Serim-1: A=2.3

Serim-2: A=2.7

Serim-3: A=2.5'tir.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

Buna göre zeminin, deprem etkisini 2.3-2.7 oranında büyüteceği anlaşılmaktadır.

12. Elde edilen veriler 1/1000 ölçekte ülke koordinat sistemine göre hazırlanmış hali hazır paftalar üzerine aktarılmıştır. İnceleme alanına ait 1/1000 ölçekli paftalarda eğim, mühendislik jeolojisi ve yerleşime uygunluk yönünden değerlendirilmiş ve inceleme alanına ait mühendislik jeolojisi haritaları, eğim haritaları ve yerleşime uygunluk haritaları hazırlanmıştır.

13. Bölge içinde yapılan deprem analizinde, Bursa ve civarındaki sismik aktivite göz önüne alınarak, etkin yer ivme katsayısı (Ao)=0.40 g., Magnitüt değeri ise 7.0 < m < 7.5 olarak alınmalıdır.

14. Serme Köyü sınırları dahilinde yapılan, Jeolojik, Jeofizik ve Jeoteknik çalışmaların değerlendirilmesi sonucunda inceleme alanında "Yerleşime Uygunluk Yönünden" 2 ana konuda önlemli alan olarak değerlendirilmiştir.

> ÖNLEMLİ ALANLAR 1.1 (ÖA-1.1) SIVILAŞMA TEHLİKESİ AÇISINDAN ÖNLEMLİ ALANLAR:

İnceleme alanında, alüvyon düzlükler için tanımlanmıştır. Eğim (%0-%5) arasındadır. Zemin tipleri genellikle, orta katı-katı-çok katı kıvamlı kil; yer yer orta sıkı siltli kum ve orta sıkı çakıllı kil birimlerinden oluşmaktadır. Yeraltı su seviyesi bu alanlarda 1.20-1.60 m.ler arasında değişmektedir. Belirtilen zemin tiplerinin, yer altı suyunun da etkisiyle, deprem yükleri altında sıvılaşma ve mukavemet kaybı göstereceği sonucuna ulaşıldığından Yerleşime Uygunluk Açısından Önlemli Alan 1.1 (ÖA-1.1) olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlar parsel bazında zemin etütlerinde sıvılaşma riski yönünden de analiz edilmelidir. Yapılan çalışmalarda kum-silt-kil yüzdeleri, yeraltı suyu ile ilişkilendirilerek sıvılaşma analizine gidilmeli, bu alanlarda sıvılaşma riski tespit edilmesi durumunda, gerekli önlem projeleri planlanarak, uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

> ÖNLEMLİ ALANLAR 5.1 (ÖA-5.1) ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE OTURMA-ŞİŞME AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR:

İnceleme alanında, alüvyon düzlükler için tanımlanmıştır. Eğim (%0-%5) arasındadır. Zemin tipleri genellikle, orta katı-katı-çok katı kıvamlı kil; yer yer orta sıkı siltli kum ve orta sıkı çakıllı kil birimlerinden oluşmaktadır. Yeraltı su seviyesi bu alanlarda 1.20-1.60 m.ler arasında değişmektedir. Belirtilen kohezyonlu zeminde orta-yüksek-çok yüksek derecede şişme potansiyeli saptandığından Yerleşime Uygunluk Açısından Önlemli Alan 5.1 (Ö.A-5.1) olarak değerlendirilmiştir.

Yapılacak parsel bazında zemin etütlerinde, şişme potansiyeli de analiz edilmelidir. Bunun için şişme potansiyeline sahip zeminler üzerinde yapılacak yapıların proje ve dizaynında bu duruma dikkat edilerek gerekli önlemler alınmalıdır. Yapılacak olan tüm parsel bazında zemin etütleri sondajlı yapılmalıdır.

15. İnceleme alanında aktif olarak heyelan, kaya düşmesi, çığ, su baskım vb. doğal afet riski gözlenmemiştir. İnceleme alanı 1. Derece Deprem Bölgesi içinde bulunduğundan "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" esaslarına uyulmalıdır.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

16. Bursa İli, Kestel İçesi, Serme Köyü yerleşim alanının 1/1OÖO ölçekli Uygulama İmar Planına esas olmak üzere Jeolojik Jeoteknik etüt raporunla hazırlanması ve içindeki çalışmalar Fayzem Sondajcılık Zemin Etüt Firması tarafından Kestel Belediyesi adına yürütülmüştür. Söz konusu bu rapor ile, bölgede planlama çalışmaları yapıldıktan sonra yapılaşmaya açılacak bütün alanlarda, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın 18.08.2005 ve 847 sayılı Zemin ve Temel etüdü Raporu Genel Formatı çerçevesinde parsel bazında jeolojik-jeoteknik etütleri yapılmalı, bu etütlerde sondaj çalışması yer almalıdır.

2.4.3.Morfolojik Yapı

Kestel İlçesi Güney Marmara Bölgesinde Bursa İli'nin doğusunda 290 12 boylam, 400 9 enlemde bulunmaktadır.

Denizden yüksekliği 155 metre olup arazi genellikle dağlıktır. Yüzölçümü 423 km2 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/m2dir.

2.2.3.1 Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu Serme Mahallesi düz bir yapıya sahiptir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan Değişikliğine konu Serme Mahallesinde 2 adet kahvehane, 2 adet market ve 1 adet diğer ticaret faaliyeti bulunmaktadır.

Serme Mahallesi yerleşim alanının tüm çevresi meyve ağaçları ve ağaçlık alanlarla çevrili olmasından dolayı yerleşme, yeşil bir görünüme sahiptir. Yerleşmede önemli bir imaj noktası bulunmamaktadır. Serme Mahallesi Merkezi Camisi ve Muhtarlık binasının bulunduğu bölge yerleşme merkezi ve meydanı konumundadır.

Yerleşmede eski yapılar genelde kagir, yeni yapılar da betonarmeden yapılmıştır. Yapılarda belirgin bir mimari özellik gözlenmemektedir.

Serme Mahallesinin yerleşim alanı; ovada kurulmuş olması sebebiyle düz bir araziye sahiptir. Yerleşim alanını belirleyen bu unsur ile genel görüntüsüne bakıldığında; yerleşim alanı; yağ lekesi formunda arazide yerleşmiştir. Mahallenin, tarımsal faaliyetlerini devam ettirmesi sebebiyle, yerleşim alanının yakın çevresini tarım alanları ile sınırlıdır ve yerleşimin dış formunu oluşturmaktadır.

Serme Mahallesinde yerinde yapılan arazi çalışmalarında, konut alanları, tarımsal nitelikli alanlar, binaların kullanımları tespit edilmiştir.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

Tablo 3: Mevcut Arazi Kullanım Tablosu

Kullanım	Alan (m^2)	Alan (Ha)	Oran (%)
Konut Alanı	130.750,849	13,75	46,3
Depo Alanı	15.911,171	1,59	5,64
Okul Alanı	3.483,260	0,34	1,23
Cami Alanı	566,943	0,05	0,20
Belediye Hizmet Alanı	145,375	0,01	0,05
Spor Tesis Alanı	1.178,281	0.11	0,41
Kültürel Tesis Alanı	3.047,980	0,3	1,08
Sosyal Tesis Alanı	91,030	0,009	0,03
Boş Arsa Alanı	1.583,444	0,15	0,56
Park Alanı	1.159,617	0.11	0,41
Bahçe Alanı	94.962,524	9,4	33,6
Yol Alanı	29.880,474	2,9	10,49
Toplam Alan	**281.991,546**	**218,19**	**100,00**

2.6. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

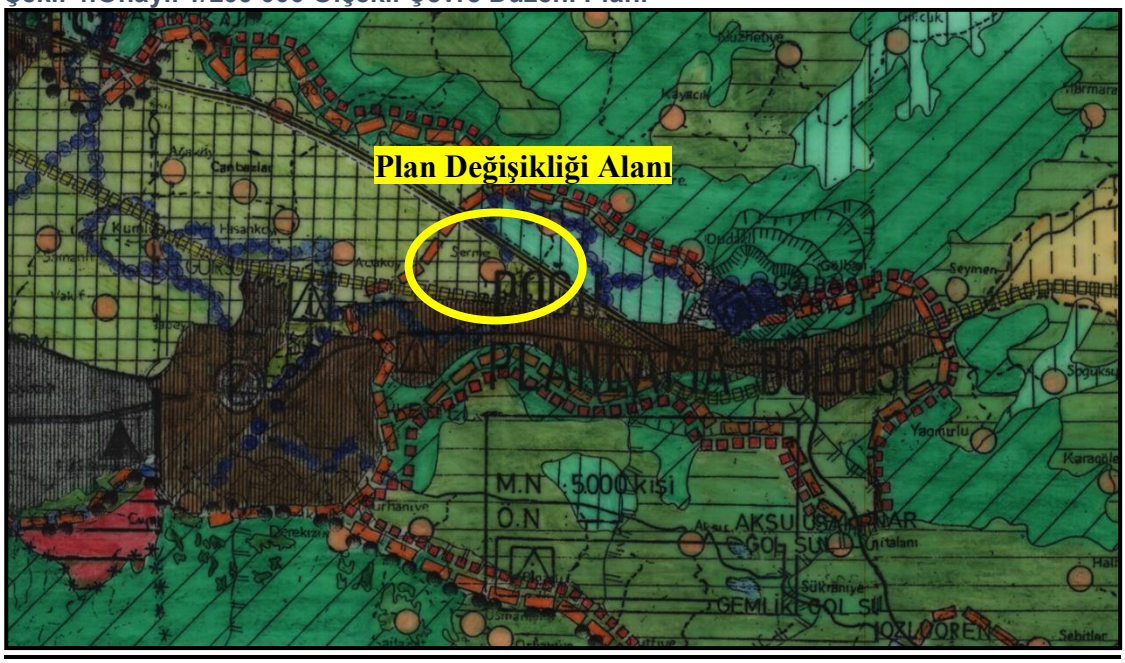
Plan değişikliğine konu Serme Mahallesi, özel mülkiyete konu alanları kapsamaktadır.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1.1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliği alanı Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Alaçam Planlama Bölgesinde bulunmakta olup; yerleşimin bulunduğu alan Kırsal Yerleşim Alanı, çevresi ise Tarım Alanı olarak planlanmıştır.

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



Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin 6.2.2. Kırsal Yerleşme Alanları Maddesi;

*"**6.2.2. KIRSAL YERLEŞME ALANLARI***

***6.2.2.1.** İlgili idarece, mevzuata göre onaylanmış/onaylanacak köy yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınırlar plan değişikliğine gerek kalmaksızın geçerlidir.*

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

6.2.2.2. *Kırsal Yerleşme Alanları Bursa 2020 Yılı 1/100000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında şematik gösterilmiş olup, Onaylı Köy Yerleşik Alanları/Gelişme Alanları ve Köy Yerleşik Alanı bulunmayan alanlarda, tapu kaydında "köy içi" yazan parselleri kapsamaktadır.*

6.2.2.3. *Onaylı Köy Yerleşik Alanı bulunmayan alanlarda ve sınır değişikliği gerektiren alanlarda, Kırsal Yerleşme Alan sınırları kurum görüşleri doğrultusunda İlçe Belediye Meclisi tarafından belirlenir, Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanır.*

6.2.2.4. *Bu alanlarda, koruma ve gelişim ilkelerine uygun imar planlarının hazırlanması esastır. Planı bulunmayan köy ve mezralar ile belediye sınırları içine katılarak mahalle statüsü kazanmış kırsal yerleşmelerin yerleşme alanlarında imar planları yapılıncaya kadar aşağıdaki koşullar uygulanır.*

6.2.2.5. *Kırsal yerleşme alanlarında konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile köy nüfusuna hizmet edecek eğitim, sağlık vb. Kamusal tesislerle ticari ve sosyal yapılar (köy konağı, ibadethane, okul, spor alanı, harman yeri, mezarlık, pazaryeri,*

Sağlık ocağı, sağlık evi, postane, su deposu, karakol, köy bakkalı, köy kahvesi ve lokantası, alt yapı tesisleri vb.) yer alabilir.

6.2.2.6. *Konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılara ilişkin uygulamalar, bu plan ile verilmiş yapılaşma koşullarını aşmamak kaydıyla, 3194 sayılı İmar Kanunu.*

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5 inci bölümünde belirtilen esaslara göre yapılır.

6.2.2.7. *Konut, bakkal, manav, berber, fırın, kahve, lokanta, tanıtım ve teşhir büfeleri ve mahalle halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatiflerin işletme binaları bu hüküm doğrultusunda yapılacaktır.*

Emsal: 1,00

Taban alanı katsayısı ve çekme mesafeleri İlçe Belediyesince belirlenir.

Yençok: 6,50 (2 kat)

Emsale dahil toplam alan maksimum: 250 m²

İfrazda minimum parsel büyüklüğü: 300 m²

Parsel cephesi min: 10m.dir.

Müştemilatlar (ticari amacı bulunmayan odunluk, kömürlük, kapalı garaj, samanlık, ahır, ağıl, depo (kiler), silo, yem deposu, slaj çukuru vs.) emsale dâhil değildir. Ancak müştemilatların toplam inşaat alanı maksimum inşaat alanının % 50 sini geçemez.

(silo, samanlık, yem deposu vb. yapılar için Yençok ihtiyaç doğrultusunda belirlenir.)

6.2.2.8. *Mahalle nüfusuna kayıtlı ve mahallede sürekli oturanlarca yapılacak, tarımsal üretimi korumak amacıyla üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmayan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem deposu, ürün toplama merkezi, hububat depoları, gübre ve slaj çukuru, arıhaneler, balık üretim tesisleri ve un değirmenleri gibi yapılar bu hükümler doğrultusunda yapılacaktır.*

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

Emsal: 0,50 Yençok: 6,50

Maksimum İnşaat Alanı: 1000 m²

İfrazda minimum parsel büyüklüğü: 500 m²

***6.2.2.9.** Bu kullanımlar dışındaki her türlü faaliyet için (turizm, günübirlik veya bölgesel ticaret kullanımları v.b.) imar planı yapılması zorunludur.*

Emsal: 0,50 Yençok: 6,50 m. (2 kat) geçemez

***6.2.2.10.** İmar planı olmayan köy yerleşik alanı sınırları içerisinde köyün ihtiyacına yönelik olarak ilk ve orta öğretim tesisi, ibadet yeri, sağlık tesisi, güvenlik tesisi, mahalle konağı ve sosyal tesis gibi yapılar için imar planı şartı aranmaz. Bu yapı ve tesislere uygulama projeleri ve yer seçimine göre belirlenen kurum görüşüne göre ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu adına yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilir."*

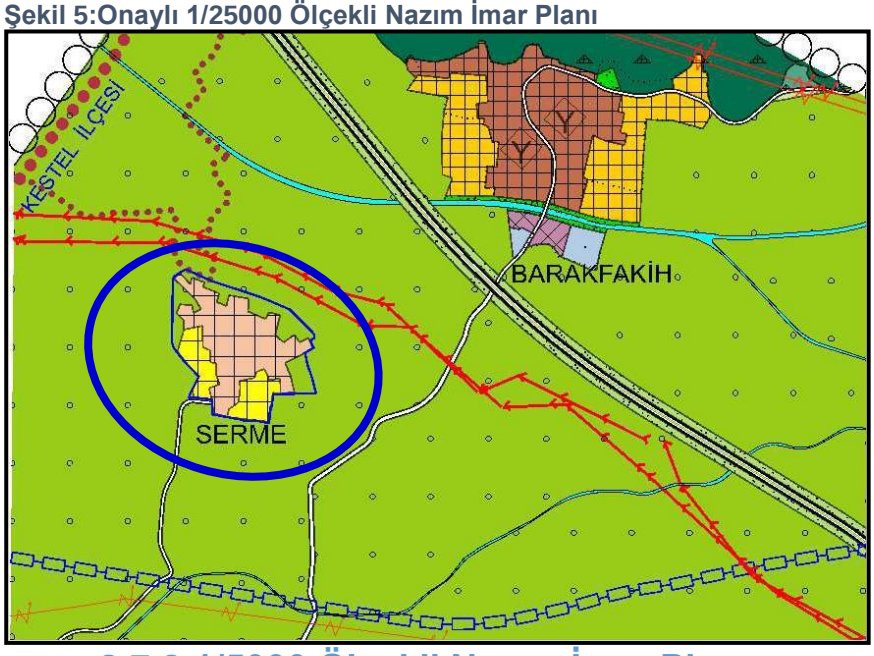
Şeklindedir.

2.7.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan 1/25 000 Ölçekli Doğu Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Onaylı 1/25 000 Ölçekli Doğu Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında; planlama alanı "Meskun Kırsal Yerleşme Alanı, Gelişme Kırsal Yerleşme Alanı ve Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" olarak planlanmıştır.

Şekil 5:Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı



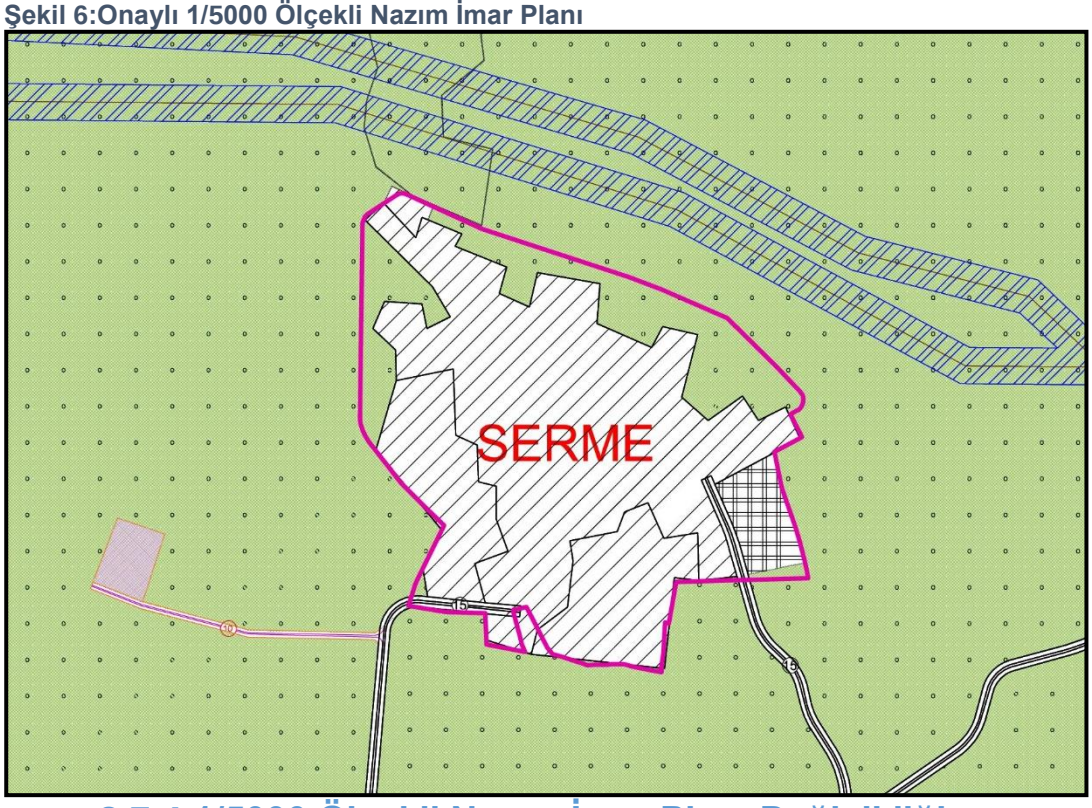
2.7.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama değişikliğine konu alan 1/5000 Ölçekli Kestel Doğu Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Onaylı 1/5000 Ölçekli Kestel Doğu Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında; planlama alanı "Köy Yerleşim Alanları, Soğuk Hava Deposu Alanı ve Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" olarak planlanmıştır.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

Şekil 6:Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



2.7.4.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

1/1000 Ölçekli Serme Mahallesi Revizyon Uygulama İmar Planı ile Serme Mahallesini de kapsamakta olan 1/5000 Ölçekli Kestel Doğu Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi amacıyla 1/5000 Ölçekli Kestel Doğu Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Şekil 7: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



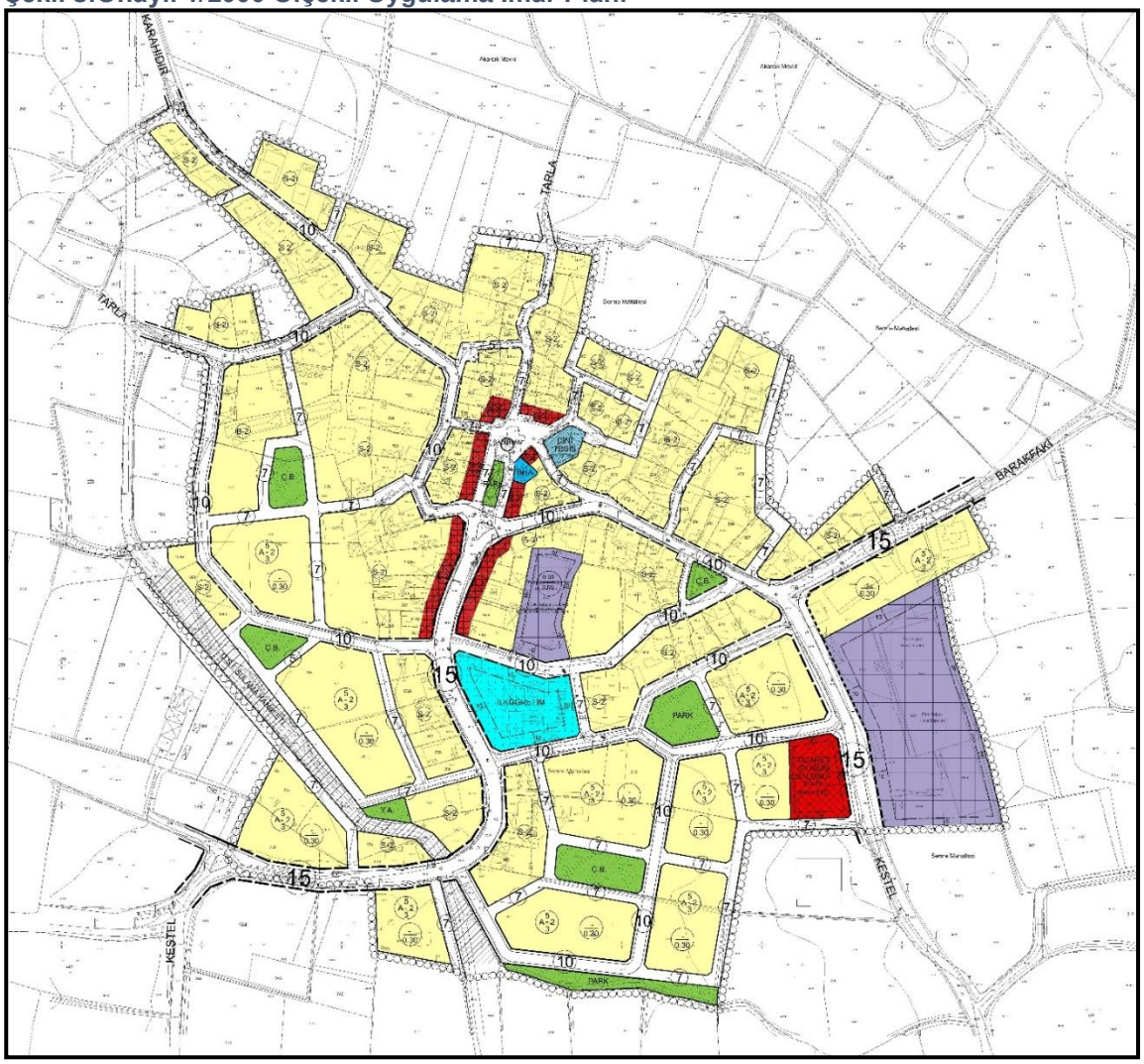
Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

2.7.5.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Serme Mahallesine ilişkin Serme Köyü (Kestel) Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.

Mer'i planda konut alanları; meskûn dokunun bulunduğu alan Serbest Nizam Konut Alanları olarak planlanmış olup, 14 Haziran 2014 Tarih ve 29030 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği öncesindeki Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.

Şekil 8:Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Mer'i planın arazi kullanım değerleri tablosu;

Tablo 4: Mer'i Planın Arazi Kullanım Değerleri

ALAN KULLANIMI	ALAN (M²)	ALAN (HA)	ORAN (%)
SERBEST NİZAM KONUT ALANLARI	84.201,62	8,42	37,72
AYRIK NİZAM KONUT ALANLARI	46.563,64	4,66	20,88
BELEDİYE HİZMET ALANI	197,69	0,02	0,09
TİCARET-KONUT ALANI	3.162,35	0,31	1,39
TİCARET ALANI	2.324,20	0,23	1,03
DEPOLAMA ALANI (SOĞUK HAVA DEPOSU)	15.954,69	1,60	7,17
PARK ALANI	8.020,88	0,80	3,58
İLKÖĞRETİM TESİS ALANI	4.224,72	0,42	1,88
İBADET YERİ ALANI	540,40	0,05	0,22
YOLLAR	58.173,79	5,81	26,04
TOPLAM	223.363,98	22,32	100,00

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

Mer'i planın plan hükümleri;

"1- Planlanan alan sınırları içinde mevcut konut alanlarının yapılaşma düzeni bitişik nizamdır. Bina yüksekliği H.maks.=6.50m. 2 kattır.

2- Planlama alanı içerisinde önerilen yüksekliği aşmış olan ruhsatlı yapılar bina ömrü doluncaya kadar korunacaktır. Yeniden yapılaşma söz konusu olduğunda, önerilen yükseklik esas alınacaktır

3- Konut gelişme alanlarında min. İfraz koşulu 500m², yapılaşma düzeni ayrık nizam 2 kat (A-2), yapılaşma emsali TAKS/KAKS=-/0.30 dir. Bina yüksekliği H.maks.=6.50m.'dir. Ön bahçe mesafesi min.5m.yan bahçe mesafesi 3m. ve arka bahçe mesafesi H/2'dir.

4- Yol, yeşil alan, v.b. alanlar kamuya terk edilmeden inşaat uygulamasına geçilemez.

5- Kot tabii zemin ortalamasından alınacaktır.

6- Aplikasyonda kadastral sınırlar esastır.

7- Otopark ihtiyacı parsel içinde çözülecektir. Otopark yönetmeliğine uyulacaktır.

8- Müştemilat yapılabilir. Müştemilatlara ait oldukları asıl yapıya ve komşu parselin müştemilatına bitişebilir. Komşu parselin asıl yapısına bitişemez. Müştemilatlar verilen emsal değerin dışındadır. Müştemilat kullanımı bina tabanının %50'sini geçemez.

9- Planlama alanı 1.Derece Deprem Kuşağında yer aldığından; "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ile "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik"de belirtilen şartlara ve yapılan jeolojik-jeoteknik etüd raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.

10- Belirtilmeyen hususlarda "Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri"ne uyulacaktır.

11- Serbest Nizam Konut Alanlarında: TAKS: 0.50, Hmaks:6.50 m,

12- Serbest Nizam Ticaret Alanlarında: Serbest nizam konut alanlarının yapılanma hükümleri uygulanacaktır.

13- Konut ve/veya Ticaret Kullanımına ayrılmış parsellerde çatı yapılması zorunludur. Çatı meyilleri, en fazla imar yüksekliği kullanıldığında %45'den fazla olamaz. Tek eğimli çatı yapılamaz.

14- Yapılarda otopark ihtiyacı, her bir konut bağımsız bölümü için asgari 1 araç olacak şekilde hesaplanacaktır. Ancak, bu hükmün yürürlüğe girmesinden önce yapı ruhsatı almış olan parsellerde bu hüküm uygulanmaz. Otopark ihtiyacı, Bursa Büyükşehir Otopark Yönetmeliği'nde belirlenen koşullara göre parselinde çözülemediği durumda otopark bedeli ödenebilir.

15- Y:1048-1049 (E:932-933) Parsellerdeki Soğuk Hava Deposu Alanında;

15.1- TAKS-KAKS=0.50, üretim binalarında bina yüksekliği Yençok=11.50 m. (1 Kat)tır.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

15.2- Kot tabii zemin ortalamasından alınacaktır. Su basman kotu maksimum 1.50 metreye kadar yükseltilebilir.

16- Y:1042 (E:1049) Nolu Parsele Ait Uygulama İmar Planında;

16.1- Soğuk Hava Deposu (Sebze-Meyve Depolama, İşleme ve Paketleme Tesisi) yer alacaktır.

16.2- İl Tarım Müdürlüğü'nün 04.10.2000 Tarih ve 28486 Sayılı yazısına göre Emsal E=4000 m² olup, sundurmalar ile yükleme-boşaltma rampaları Emsale dahil değildir. Ancak, sundurmalar altında yapılacak olan yükleme-boşaltma rampaları Emsal alanının 1/3'ünü geçemez.

16.3- Soğuk Hava Deposu Alanında (Sebze-Meyve Depolama, İşleme ve Paketleme Tesisi) Bina Yüksekliği; Depolama Binalarında Yençok=11.50 m (1 Kat), İdari Binalarda Yençok=6.50 m (2 Kat)tır.

16.4- Kot tabii zemin ortalamasından alınacaktır. Su basman kotu maksimum 1.20 metreye kadar yükseltilebilir.

16.5- Yapı yaklaşma sınırlarında planla belirtilen mesafelere uyulacaktır.

16.6- İmar uygulaması yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

16.7- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.

16.8- Bursa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nce onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler kısmında belirtilen hükümlere uyulacaktır.

16.9- Belirtilmeyen hususlarda Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir."

Şeklindedir.

2.7.6.1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı

14 Haziran 2014 Tarih ve 29030 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak; Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik yerine yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve eki gösterimler ile bu yönetmeliğin 10. Maddesi doğrultusunda Bakanlıkça ilan edilen gösterimler kullanılarak ve Bursa Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda tapuda köy içi mevkii olan 780-781-796-797-798-801-802-803-804-805-806-810-811-812-815-820821-886-887-892-896-897-905-906-907-908-909-910-911-1031-1032-1076-1078 Parseller Bursa Valiliği İl İdare Kurulu'nun 16.08.1984 Tarih ve 5TV-2790 Sayılı Kararı ile onaylanan köy yerleşik alanı içerisinde kaldığından 5403 Sayılı Kanun kapsamında yapılacak herhangi bir işlem bulunmadığından planlama alanına dahil edilerek, bütüncül bir planlama yaklaşımı ile 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

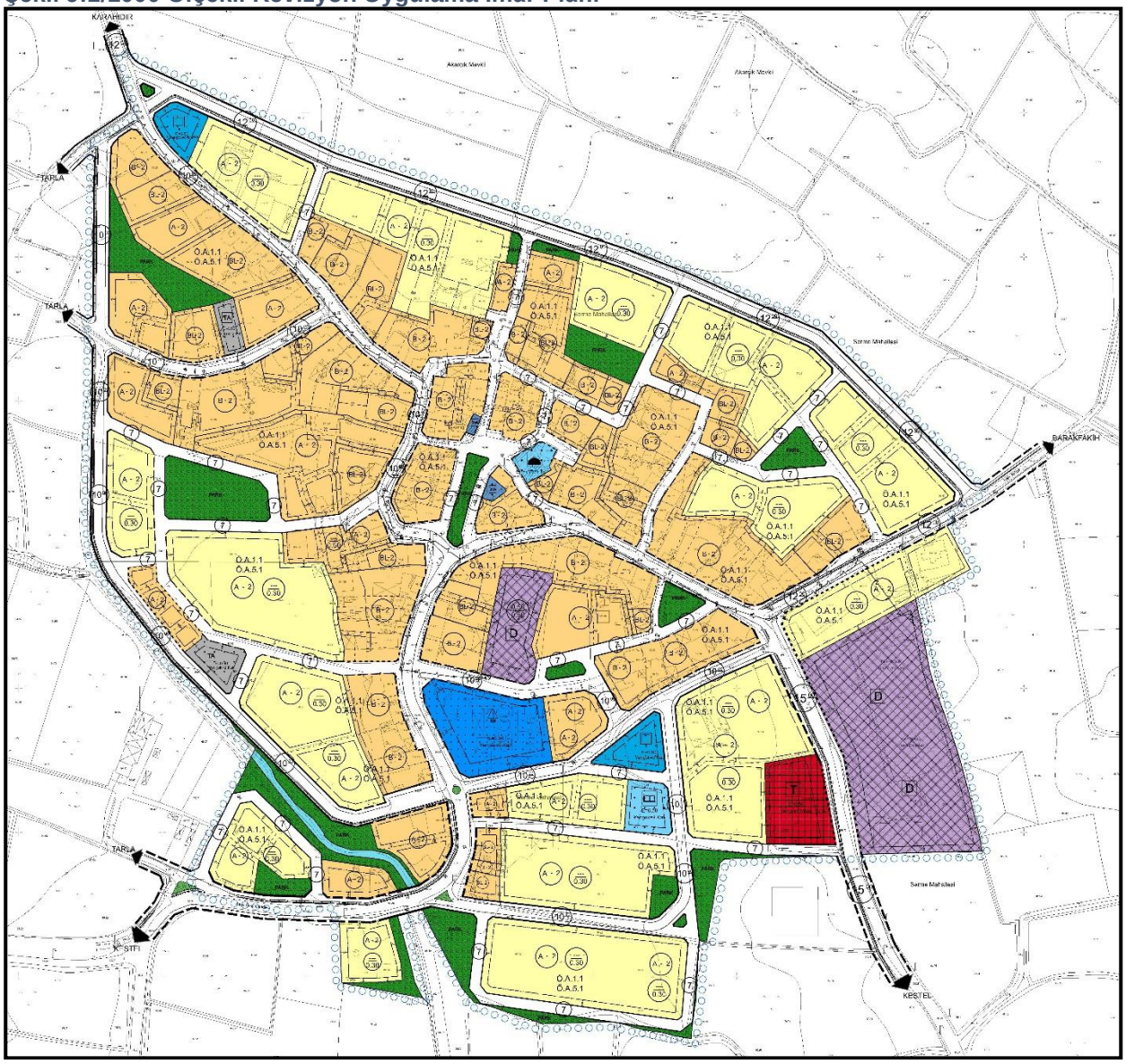
Revizyon Uygulama İmar Planının planın kapasite nüfusu 1500 kişi olarak hesaplanmış olup, 1500 kişinin ihtiyacı olan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 Tablosuna göre kentsel sosyal teknik altyapı alanları düzenlenmiştir.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

Tablo 5: Revizyon Planın Arazi Kullanım Değerleri

ALAN KULLANIMI	ALAN (M²)	ALAN (HA)	M²/KİŞİ	ORAN (%)
Yerleşik Konut Alanı	89.560,73	8,95	59,71	32,12
Gelişme Konut Alanı	79.527,09	7,95	53,02	28,54
Belediye Hizmet Alanı	259,95	0,02	0,17	0,07
Ticaret Alanı	2.654,35	0,27	1,77	0,97
Depolama Alanı (Soğuk Hava Deposu)	15.862,05	1,59	10,57	5,71
İlkokul Alanı	4.351,38	0,44	2,90	1,58
Sağlık Tesisi Alanı	2.250,00	0,23	1,50	0,83
Kültürel Tesis Alanı	1.125,26	0,11	0,75	0,39
Cami	540,51	0,05	0,36	0,18
Park	15.956,54	1,60	10,64	5,74
Su Yüzeyi	789,96	0,08	0,53	0,29
Teknik Altyapı Alanı	1.505,88	0,15	1,00	0,54
Yollar Alanı	64.211,87	6,42	42,81	23,04
TOPLAM	278.595,57	27,86	185,73	100,00

Şekil 9:1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı



Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Kestel Belediyesi, 1/1000 Ölçekli Serme Mahallesi Revizyon Uygulama İmar Planı ile Serme Mahallesini de kapsamakta olan 1/25000 Ölçekli Doğu Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi amacıyla Plan Değişikliği yapılmasını talep etmektedir.

Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Teknik incelemeler neticesinde;

- Onaylı 1/25000 Ölçekli Doğu Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda; "Meskun Kırsal Yerleşim Alanı, Gelişme Kırsal Yerleşim Alanı ve Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" olarak planlanmış olduğu,

- Mer'i 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının 14 Haziran 2014 Tarih ve 29030 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak; Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik yerine yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve eki gösterimler ile bu yönetmeliğin 10. Maddesi doğrultusunda Bakanlıkça ilan edilen gösterimler,

- Bursa Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda tapuda köy içi mevkii olan 780-781-796-797-798-801-802-803-804-805-806-810-811-812-815-820821-886-887-892-896-897-905-906-907-908-909-910-911-1031-1032-1076-1078 Parseller Bursa Valiliği İl İdare Kurulu'nun 16.08.1984 Tarih ve 5TV-2790 Sayılı Kararı ile onaylanan köy yerleşik alanı içerisinde kaldığından 5403 Sayılı Kanun kapsamında yapılacak herhangi bir işlem bulunmadığından planlama alanına dahil edilerek, bütüncül bir planlama yaklaşımı

Doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı revize edildiğinden,

- 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Kestel Belediyesi, 1/1000 Ölçekli Serme Mahallesi Revizyon Uygulama İmar Planı ile Serme Mahallesini de kapsamakta olan 1/25000 Ölçekli Doğu Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi amacıyla Plan Değişikliği yapılmasını talep etmektedir.

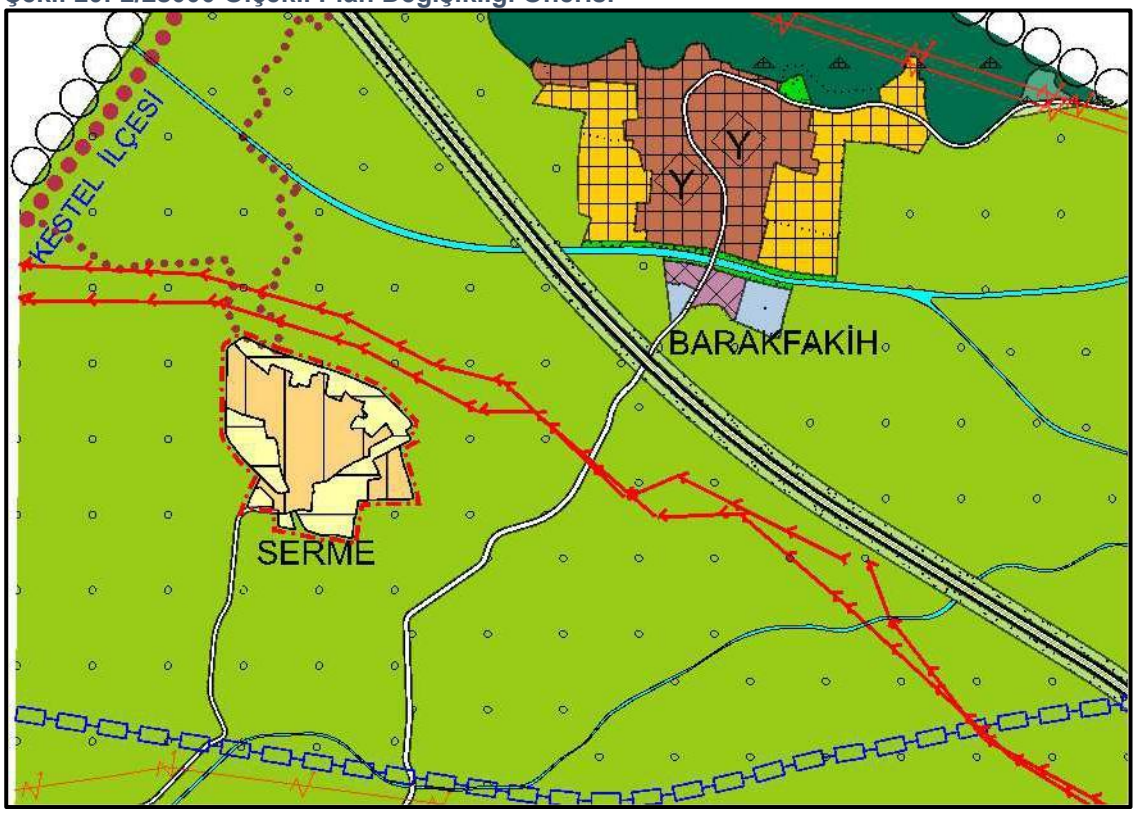
Hazırlanan plan değişikliği önerisinde;

Bursa İli, Kestel İlçesi, Serme Mahallesinin bulunduğu alana ilişkin 1/5000 Ölçekli Kestel Doğu Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile uyumsuzlukların giderilerek, sosyal ve teknik altyapı alanlarının artırılması, ulaşım bağlantılarının düzenlenmesi ve 14.06.2014 Tarih ve 29030 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda Plan Değişikliği hazırlanmıştır. Söz konusu alan "Meskun Kırsal Yerleşme Alanı, Gelişme Kırsal Yerleşme Alanı ve Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" olarak planlı iken hazırlanan plan değişikliği önerisinde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile uyumlu olacak şekilde ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim tekniklerine göre

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

"Düşük Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı ve Düşük Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" olarak planda düzenlenmiştir.

Şekil 10: 1/25000 Ölçekli Plan Değişikliği Önerisi



Tablo 6: Arazi Kullanım Karşılaştırma Tablosu

Kullanımlar	Mer'i Plan (m²)	Plan Değişikliği (m²)	Değişen Alan (m²)
Mevcut Kırsal Yerleşme Alanı	148.120,57	0,00	-148.120,57
Düşük Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı	0,00	155.866,55	+155.866,55
Gelişme Kırsal Yerleşme Alanı	61.479,10	0,00	-61.479,10
Düşük Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı	0,00	128.846,51	+128.846,51
Tarım Alanı	78.660,64	3.547,25	-75.113,39
Plan Değişikliği Alanı	**288.260,31**	**288.260,31**	**0,00**

Hazırlanan plan değişikliği Serme Mahallesinin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile Serme Mahallesini de kapsamakta olan 1/25000 Ölçekli Doğu Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı arasındaki uyumsuzlukların giderilmesine yönelik olup, plan genelinde sosyal ve teknik altyapı alanı 1/1000 ölçekli Serme Mahallesi Revizyon Uygulama İmar Planında çözümlenecek olduğundan 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri ile kamu yararı içerdiğinden şehir planlama ilke ve esaslarına uygundur.

Bilgilerinize arz olunur.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr