

Dilek ALTAN TÜRKMEN
A GRUBU Y.ŞEHİR PLANCISI
Dip.No: İTÜ-469-42351
Oda Sicil No:2261



DÜRDANEKÖY MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÇALIŞMASI RAPORU (24 Sayfa)

Katip Üye
Ali Sait ADILOĞLU

Katip Üye
Ahmet YILDIZ

Osmangazi Belediye Meclisinin 04.10./2017
gün ve 591..sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Mustafa DÜNDAR
Belediye Başkanı



PLAN İŞLEM NUMARASI:UİP-28369

Büyükşehir Belediye Meclisince
16.11./2017..gün ve
3328...sayılı karar ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Mali Müşavir
Büyükşehir Belediye Başkanı



Osmangazi Belediyesi
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Planlama Bürosu
Ekim 2017

İÇİNDEKİLER:

I.BURSANIN ÜLKE ve BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

- I.1. KONUMU**
- I.2.NÜFUS ve DEMOGRAFİK YAPISI**
- I.3. EKONOMİK YAPISI**
- I.4. FİZİKSEL YAPISI**
 - I.4.1. TOPOGRAFYA**
 - I.4.2. AKARSU ve GÖLLER**
 - I.4.3. İKLİM**
 - I.4.4. BİTKİ ÖRTÜSÜ**
 - I.4.5. TOPRAK KABİLİYETİ**
 - I.4.6. ULAŞIM**
 - I.4.7.DEPREM DURUMU**

II. DÜRDANE KÖYÜ

- II.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN VERİLERİ**
- II.2. KONUMU VE TARİHÇESİ**
- II.3. NÜFUS VERİLERİ**
- II.4. FİZİKSEL YAPISI**
- II.5. EKONOMİK YAPISI**
- II.6. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI**
- II.7. ANALİZ SONUÇLARI VE DEĞERLENDİRME**
 - II.7.1. JEOLJİK DURUM**
 - II.7.2. DERE İNCELEMESİ**
 - II.7.3. ARAZİ TESPİTLERİ**
 - II.7.4. ANKET SONUÇLARI**
 - II.7.5. SENTEZ**
- II.8. NÜFUS PROJEKSİYONU**

III. PLANLAMA ÇALIŞMASI VE PLAN HÜKÜMLERİ

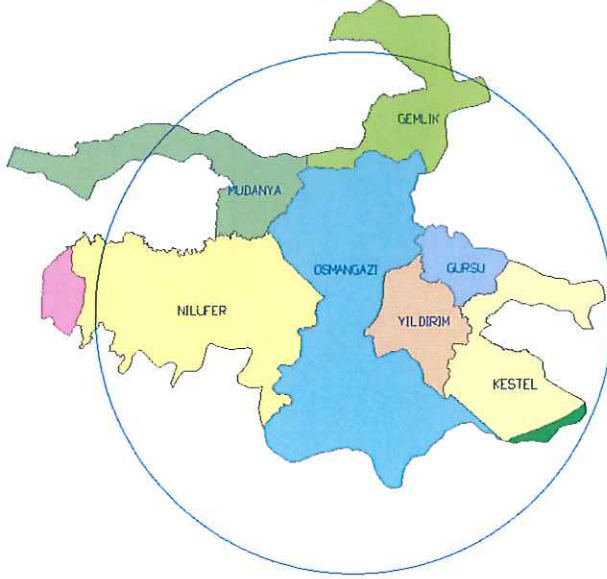
I. BURSA’NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

I.1. KONUMU:

Bursa Türkiye’nin kuzeybatısında Marmara Bölgesinde yer alan bir il merkezidir. Bursa 17 ilçeye sahip bir il merkezidir. Bursa’ya ait ilçeler sırasıyla; Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Büyükşehir, Gemlik, Gürsu, Harmanlık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, M. Kemalpaşa, Orhanlı, Orhangazi, Yenişehir’dir. (Harita 1)

Bu ilçelerden Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım Büyükşehir Belediyesi’ni oluştururken 5216 sayılı “Büyükşehir Yasası” kapsamında Gemlik, Gürsu, Kestel, Mudanya ilçeleri de Büyükşehir Belediyesi sınırlarına dahil olmuştur.

Harita 1: Bursa İli İdari Bölünüşü



Bursa İl geneli itibariyle 2010 yılı nüfusu 2.605.495, yüzölçümü 10.422 km², nüfus yoğunluğu ise km²’de 250 kişidir. Bursa ülke nüfusunun % 3.5 ini barındırır. (2010 yılı Türkiye nüfusu 73.722.998 kişidir. Kaynak:TÜİK)

NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI:

Bursa Büyükşehir Belediyesinin kapsamında, Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım ilçeleri 2010 yılı nüfusu, 5216 sayılı yasa kapsamında kendisine bağlanan Gürsu, Kestel, Mudanya, Gemlik ilçeleri ve bağlı belde ve köyleri ile birlikte nüfusu 2.308.574 kişiye çıkmıştır. (Kaynak:Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları)

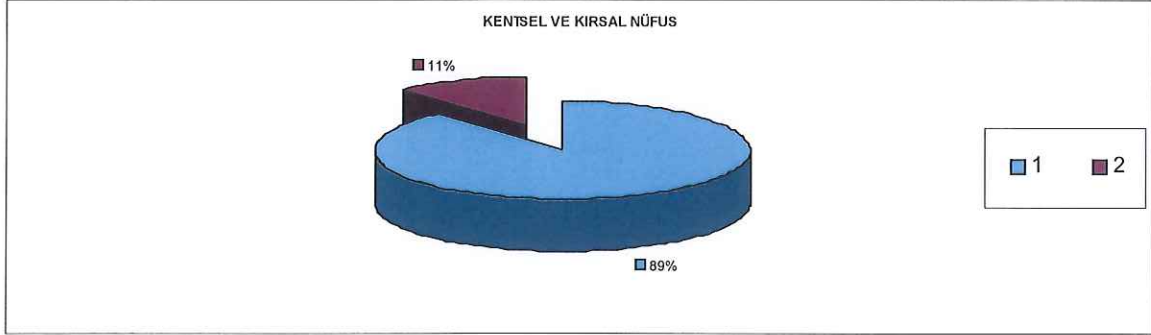
Tablo 1: Bursa İli Nüfus Oranları

	Kişi	%
Kentsel Nüfus (İl geneli)	2.308.574	88,9
Kır Nüfusu (il geneli)	296.921	11,4
Bursa İl Nüfusu	2.605.495	100,00
Büyükşehir Belediyesi Nüfusu	1.905.570	82,54
Diğer Kentsel nüfus	403.004	17,46
Bursa Toplam Kentsel Nüfusu	2.308.574	100,00
Büyükşehir Belediyesi Nüfusu	1.905.570	71,94
Diğer	699.925	28,06
Bursa İl Nüfusu	2.605.495	100,00

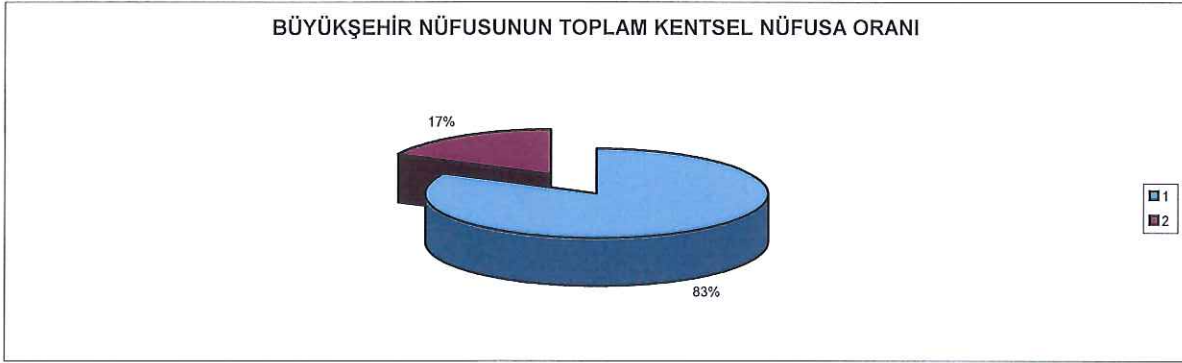
Kaynak: TÜİK(Kaynak:DİE ve Kuzey Planlama Bölgesi)

Bursa İlinde Kent Nüfusunun İl nüfusuna oranı (%88.6) Ülkedeki oranın (%64.90) üzerindedir. İl nüfusunun yapısına bakıldığında kentsel nüfusun büyük kısmı (%82.54) Büyükşehir kapsamında kalmaktadır.

Grafik 1: Kentsel ve Kırsal Nüfus Oranı(Kaynak:DİE ve Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Plan açıklama raporu)



Grafik 2: Büyükşehir Nüfusunun Toplam Kentsel Nüfusa Oranı(Kaynak:DİE ve Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Plan açıklama raporu)



Bursa Kentsel Alanı Tarihi Kent Merkezi'nin de yer aldığı ve Uludağ'ın kuzey yamaçlarından Ovaya yayılan geniş bir alana yerleşmiştir.

Kent Doğu ve Batıda bitişik iki büyük leke olarak belirginleşir. Bu iki yerleşim bölgesini ayıran Nilüfer Çayının doğu kesiminde; Osmangazi İlçe Belediyesinin bir kısmı, Yıldırım Belediyeleri yer alır. Daha doğu kesimde Gürsu ve Kestel yerleşmeleri Merkez bölgeyi tamamlar. Batı Kesiminde ise Osmangazi Belediyesi yerleşimi yer alır.

I.3. EKONOMİK YAPISI

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4' üncü sırada yer almaktadır. Türkiye genelinde sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında ise Bursa, İstanbul, Ankara, İzmir ve Kocaeli'nden sonra 5. nci sıradadır.

Bursa İli'nin Türkiye GSMH' sine katkısı 1980 yılında %3.2, 1990 yılında %3.5, 2000 yılında %3.7, 2004 yılında %3.9 olmuştur. Buna göre DİE tarafından tüm Türkiye için yaklaşık 300 milyar dolar olarak açıklanan GSMH' nin 12 milyar dolar kısmını Bursa karşılamıştır.

Türkiye ekonomisinde önemli yeri olan Bursa ilinde kişi başına düşen GSYİH 2000 yılı rakamlarına göre 3.491 USD olup bu rakam Türkiye ortalamasının (2.941) üzerindedir.

İşgücünün istihdamı açısından bakıldığında; Türkiye genelinde Bursa ili 13. sırada yer almaktadır. 1970 yılında il genelindeki istihdam 390.447 iken, 1990 yılında yüzde 69,7 artışla 662.517'e yükselmiştir. (Kaynak:Merkez Planlama Bölgesi Açıklama raporu)

Tablo 2: Bursa İli'ndeki Çalışan Sayısı Ve Aktivite Oranı

Yıllar	Nüfus	Çalışan sayısı	Aktivite oranı
1980	1 148 492	495.813	43,1
1990	1 603 137	662.512	41,3
2000	2 125 140	825.531	38,8

Kaynak: TÜİK ve Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Plan açıklama raporu)

Bursa'da aktivite oranının çok yüksek olduğu ve yıllara göre oranının düştüğü görülmektedir. Bu nüfus artış oranına göre tarım sektöründe çalışanların daha az artmasından kaynaklanmaktadır.

Tablo 3: Bursa İli'nde Sektörel Dağılım

Sektörler / Yıllar	1980	%	1990	%	2000	%
Tarım	257.699	51,98	265.520	40,08	277.075	33,56
Sanayi	114.684	23,13	207.164	31,27	270.059	32,71
Hizmetler	123.430	24,89	189.833	28,65	278.397	33,72
Toplam (çalışan sayısı)	495.813	100,00	662.517	100,00	825.531	100,00
İl Nüfusu	658.455		1.225.089		2.125.140	
Çalışan Nüfus %	75,30		54,08		38,85	

Kaynak: TÜİK ve Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Plan açıklama raporu

1980 yılı verilerinde çalışan kişi sayısı son derece yüksektir. Bunda en önemli faktör, Bursa ilinde aile işletmelerinin bu verilerde dikkate alınması olmuştur.

Tarım sektörü; 1990'da, 1980 yılına göre; 1.03 oranında gelişme, 2000'de 1.07 oranında gelişme sağlamıştır. Sanayi sektörü 1990'da 1.8 oranında gelişme, 2000'de 2,3 oranında gelişme sağlamıştır. Hizmetler sektörü, 1990 yılında 1,5 oranında, 2000'de ise 2.2 oranında gelişme sağlamıştır.

1.4. FİZİKSEL YAPISI

1.4.1. TOPOĞRAFYA

Bursa ilinin topoğrafyasını birbirinden eşiklerle ayrılmış çöküntü alanları ile dağlar belirler.

Bursa ilinin yaklaşık %35'ini dağlar, %17'sini ovalar kaplar. Bursa Ovası'ndaki tarım arazilerinde ağırlıklı olarak sulı tarım yapılmaktadır.

1.4.2. AKARSU VE GÖLLER

İlin en önemli akarsu kaynağı Nilüfer Çayı ve kollarıdır. Deliçay, Akarsu Deresi, Kaplıkaya Deresi, Ayvalı Deresi il merkezinin diğer önemli akarsularıdır.

Uluabat ve İznik Gölleri ise Türkiye'nin önemli göllerindendir.

1.4.3. İKLİM

Bursa iklimi Akdeniz ile Karadeniz arasında geçiş özelliği göstermektedir. Sert ve kurak bir iklim özelliği görülmemektedir. En çok yağış kış ve ilkbahar aylarında almaktadır. Merkez ilçenin yıllık sıcaklık ortalaması 14.4 derecedir. Ortalama sıcaklık Ocak ayı için 5.1, Temmuz ayı için 24.1 derecedir. Ortalama sıcaklık kış ayları için 5 derece, yaz ayları için 24 derecedir.

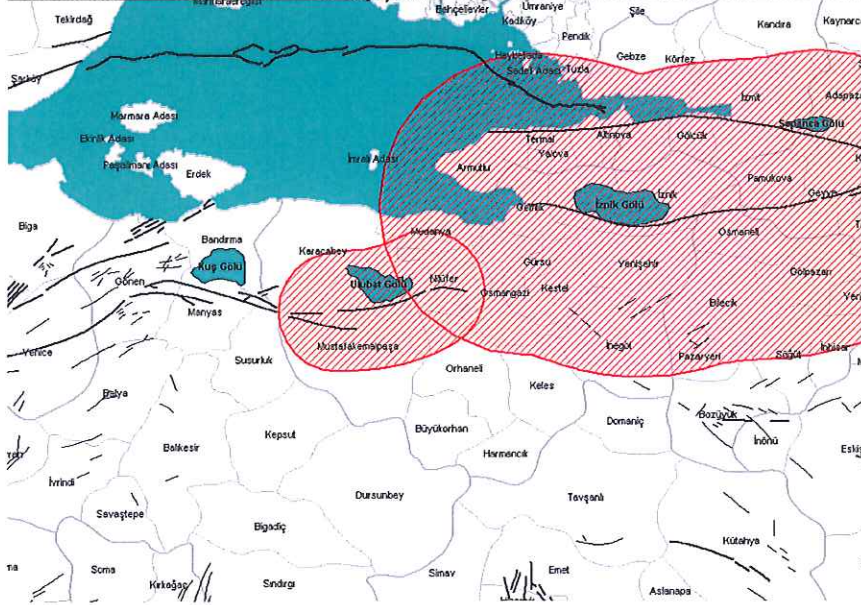
49 yıllık verilere göre aylık ortalama yağış miktarı 60.8 mm.'dir. Söz konusu dönemdeki aylık ortalamaları göz önüne alındığında en çok yağışın Aralık ayında, en az

Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)'nın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük arasında iki kola ayrılmaktadır.

Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzeyde kalan kısmı Adapazarı-İzmit-Yalova istikametini takiben Marmara Denizine doğru devam etmektedir. Bu kol üzerinde 17 Ağustos 1999 da meydana gelen 7.4 büyüklüğündeki Gölcük depremi Bursa'da hissedilmiştir. Bu depremin inceleme alanındaki maksimum yatay ivmesi Afet İşleri Genel Müdürlüğü –Deprem Araştırma Dairesi (DAD) verilerine göre 54 Mg civarında olmuştur. Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzey kolunun Bursa Merkeze uzaklığı yaklaşık 70 km'dir.

Kuzey Anadolu Fayı'nın güney kolunu oluşturan ve İzmit Gölü'nün hemen güneyinden geçen ve Gemlik Körfezi'nden Marmara Denizi'nin içlerine doğru devam eden hat üzerinde meydana gelebilecek olası bir depremden planlama alanının yoğun bir şekilde etkilenebileceği yapılan analizlerin sonucunda tespit edilmiştir. Kuzey Anadolu Fayı'nın güney kolunun inceleme alanına uzaklığı yaklaşık 25 km'dir. Bu nedenle bu kol üzerinde gelişebilecek bir depremin etkisi inceleme alanında çok daha fazla olacaktır. (Kaynak: Merkez Planlama Bölgesi Açıklama raporu)

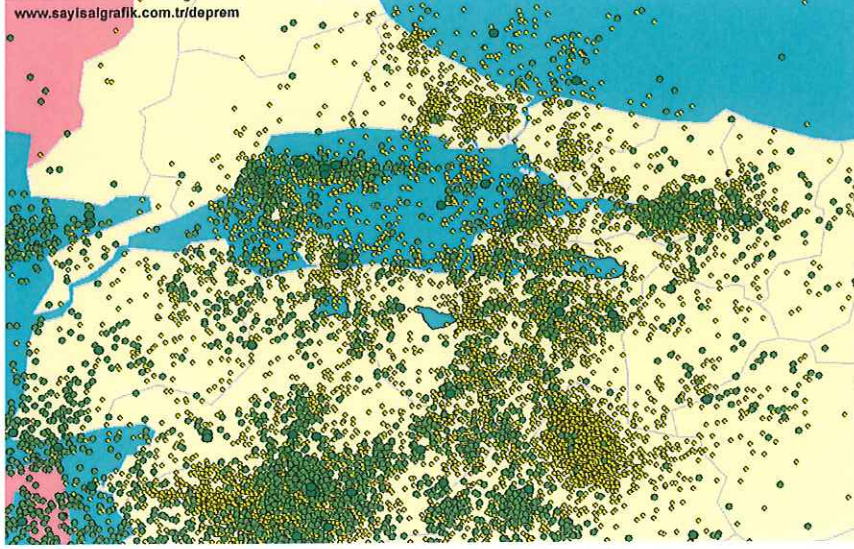
Resim 1:



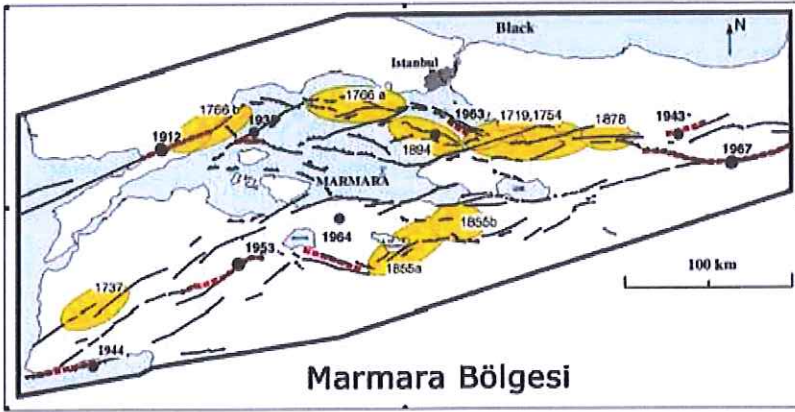
KAF'ın güney kolu haricindeki fay zonları ise batıda Bursa fay zonu, güneydoğuda ise İnönü-Eskişehir fay zonu'dur. Bursa Yerleşiminin güney kesiminden geçen ve İnönü-Eskişehir fay zonunun devamı niteliğindeki fay hattı inceleme alanı için ciddi tehlike oluşturmaktadır. Aletsel verileri de göz önüne aldığımızda (21 Ekim 1983, İnegöl depremi, M=4,9) bu fayların inceleme alanını tehdit ettiğinin ve daha büyük depremlerin meydana gelebileceğinin işaretidir.

KAF'ın güney kolunun ürettiği en son büyük depremin yüzyıllar önce olduğu, Bursa fayı ya da alt fay zonunun ise yüzyılı aşkın bir süre önce yıkıcı deprem meydana getirdiği bilinmektedir. Olabilecek bir depremin olası yeridir. Bursa ve çevresinin diri faylarını MTA tarafından hazırlanan 1/25 000 ölçekli jeoloji haritasında da sunulmuştur. Bursa çevresinin ve Marmara Bölgesinin Sismotektonik haritası Şekil 'de verilmiştir.

Resim 2:



Resim 3:



II.DÜRDANE KÖYÜ

II.1 ÜST ÖLÇEKLİ PLAN VERİLERİ

Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları en son 5216 sayılı yasa kapsamında belirlenmiş ve en geniş haline kavuşmuştur. Kanun kapsamında 30 km yarıçaplı bir daire ile tanımlanan alanın nihai sınırları yaklaşık 300 km²'lik bir alanı kaplamaktadır.

Bursa İl genelini kaplayan alanda Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Tarafından onaylanan "Bursa 2020 yılı 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı" mevcuttur.

Bu Çevre Düzeni Planı kapsamında Gelişme eğilimleri de dikkate alınarak bazı tanımlar getirmiştir. Bu tanımlamalardan biriside "Bursa Metropolitan Alanı"dır. Bu alan kapsamında yedi adet alt planlama bölgesi tanımlanmıştır. Bu alan günümüz Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde kalan ve kentsel aktivitelerin yoğun olduğu bölgeler ile örtüşmektedir.

Bu Bölgeler;

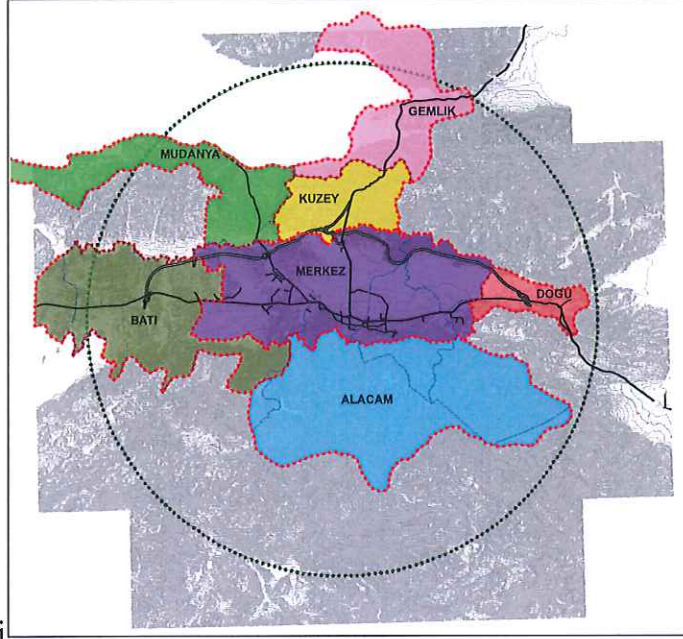
Merkez Planlama Bölgesi

Batı Planlama Bölgesi

Mudanya Planlama Bölgesi

Kuzey Planlama Bölgesi

Gemlik Planlama Bölgesi
Doğu Planlama Bölgesi
Alaçam (Uludağ) Planlama Bölgeleridir



Harita 3: Planlama Bölgeleri

(Kaynak: Kuzey Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Plan açıklama raporu)

Dürdane Köyü, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda tanımlanan planlama bölgelerinden 'Kuzey Planlama Bölgesi'nde kalmaktadır. (Bkz.Harita 3) 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında gelişmesi sabit tutulacak ve ek nüfus önerilmeyecek bölgedir.

Kuzey Planlama Bölgesi, Ovaakça, Aksungur, Ahmetbey, Çağlayan, Karabalçık, Selçukgazi, Dürdane, Gündoğdu köylerinin tapulama sınırlarını kapsayan planlama bölgesi'dir. Kuzey Planlama Bölgesi 10647 ha'lık alanı kapsamaktadır. 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında köy gelişme alanları dışında gelişme önerilmemiştir. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında mevcut tarım arazilerinin ve orman alanlarının korunması öngörülmektedir. Kırsal yerleşme alanlarında konut, tarımsal depolama yapıları ile tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin gerektirdiği diğer yapıların yapılabileceği belirtilmektedir. (Bkz. Pafta İve 2)

II.1.1. 1/25000 ve 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANLARI

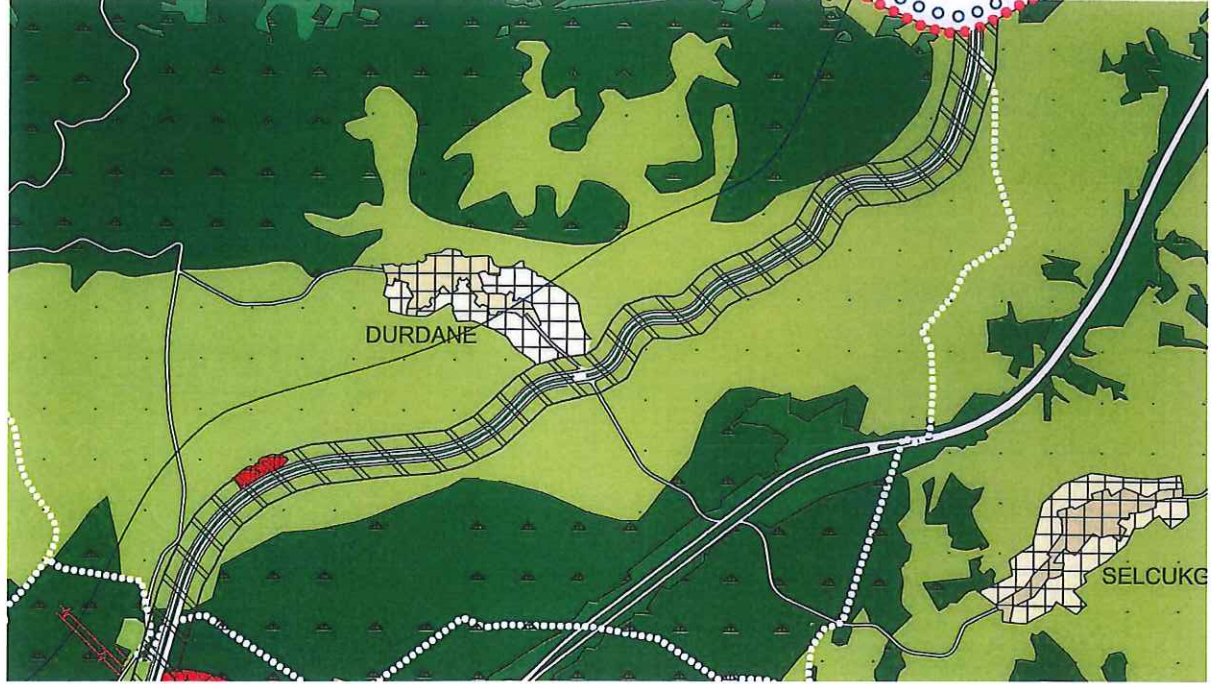
Dürdane Köyü, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Kırsal Yerleşme Alanı" olarak, düzenlenmiştir. Konut, tarımsal depolama yapıları ile tarım ve hayvancılığın gerektirdiği diğer yapıların yer alacağı belirtilmekte olup, mevcut ve gelişme alanlarında 100 kişi/ha yoğunluk değeri belirlenmiştir. Bu alanlarda oluşturulacak parsellerin cephesinin 15 m.'den, büyüklüğünün de 300 m²'den az olamayacağı plan notlarında belirtilmektedir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Köy Yerleşim Alanı" olarak düzenlenmiştir. 1/1000 ölçekli uygulama imar planının köylerin özgün dokusunun dikkate alınması gerektiği, nüfusun gerektirdiği sosyal ve teknik donatı alanlarının önerilmesi gerektiği, konut, tarımsal depolama yapıları (soğuk hava deposu dahil) ile tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin gerektirdiği diğer yapıların yer alacağı belirtilmektedir. Kırsal Yerleşme Alanlarında 1/1000 ölçekli uygulama imar planları tamamlanincaya kadar yapılaşma koşulları tanımlanmıştır.

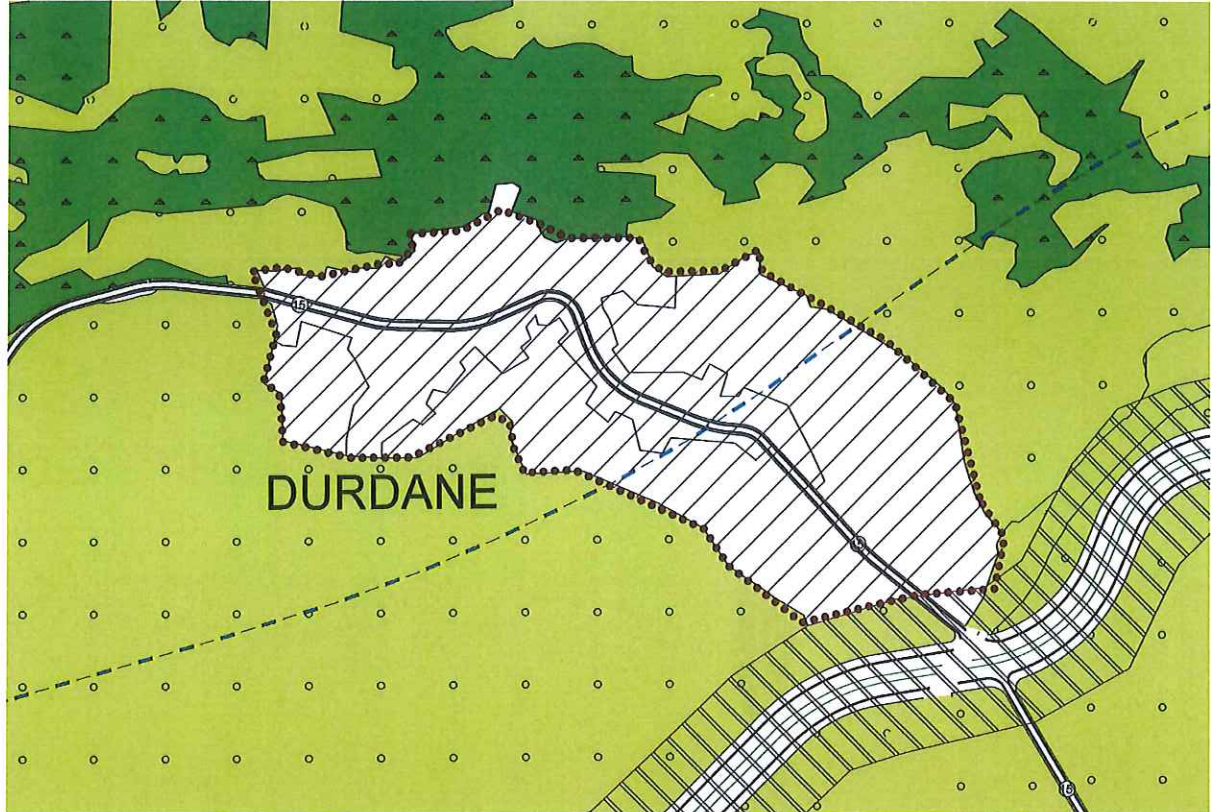
1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında Dürdane Köyü yerleşim alanından geçen öneri demiryolu hattı bulunmaktadır. Öneri Demiryolu hattı ile ilgili plan notlarında her iki taraftan 35 metre yapı çekme mesafesi uygulanacağı belirtilmektedir. Konu ile ilgili,

Devlet Demiryolları Genel Müdürlüğü'nün 27.10.2014 gün ve 23040 sayılı yazısı ile Bursa-Gemlik Demiryolu işi ile ilgili Belediyemize iletilen güzergahın Dürdane Mahallesi kırsal yerleşme alanından geçmediği tespit edilmiştir.

Onaylı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı



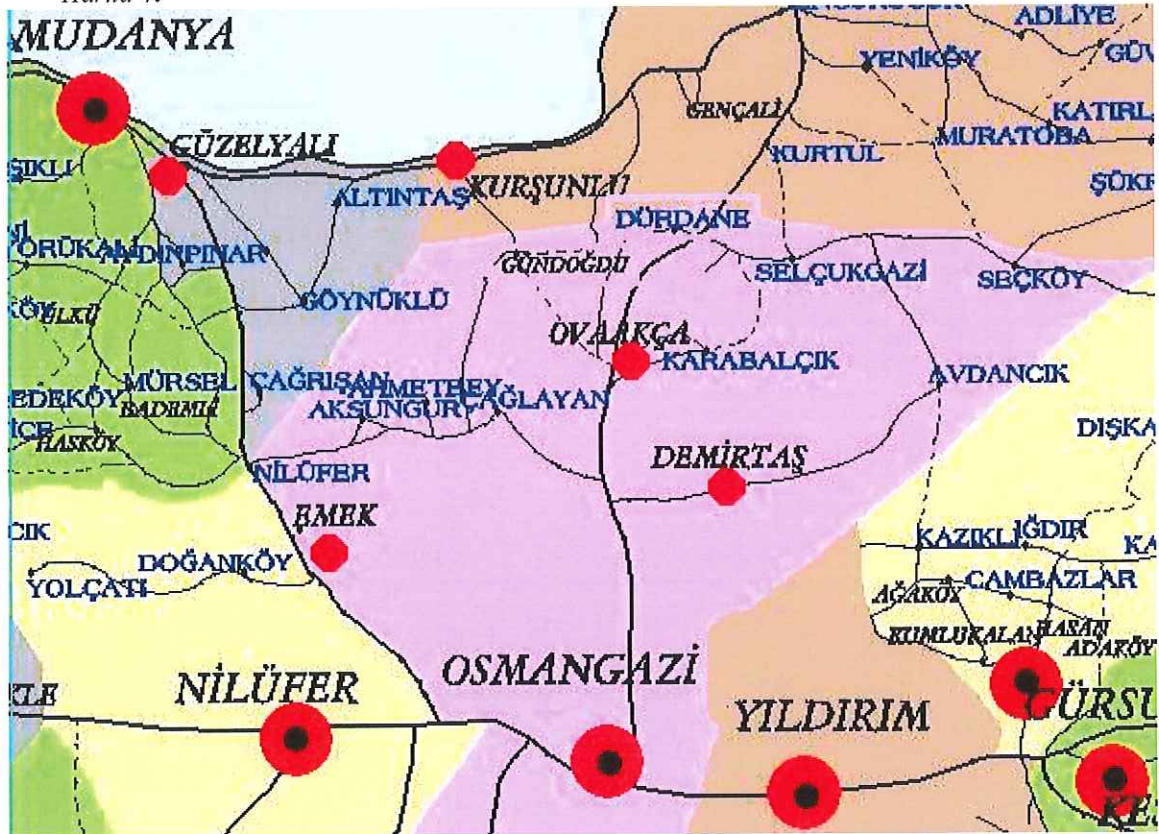
Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı



II.2. KONUMU VE TARİHÇESİ

Bursa Osmangazi ilçesine bağlı eski bir köyüdür. Bursa'nın kuzeyinde Bursa'ya 16 km uzaklıktadır. Bursa Gemlik karayolu üzerindedir. Köyün adı inci tanesi anlamına gelmektedir. Başka bir rivayete göre ise “dur-dinle” den geldiği söylenmektedir. Bazı köy halkı ise “ön-görü” den geldiğini savunmaktadır. 1530 tarihli tahrir defterin de Orhan Gazi'nin vakıf köyü olarak adı geçmektedir. Yine 1912 yılında yayınlanan Hüdavendigâr Gazetesinde Orhan Gazi'nin Vakıf köyü olduğu belirtilmektedir. Köy 1962'de Bursa-Gemlik karayolunun yapılması ile bu yol üzerinde kalmıştır. Bu nedenle de oldukça gelişme göstermiştir. 1895 ve 1908 yıllığına göre köyde 88 hane yaşamaktadır. Köy nüfusu 1927 yılında 288, 1990 yılında 910, 1997 yılında 907, 2000 yılında 923 ve 2007 yılında 1100 kişi olarak tespit edilmiştir. Yerli (Manav) köyüdür, köyün içinde eski bir pınar çeşmesi olup, şifalı olduğuna inanılmaktadır. Köyün tarihi ile ilgili daha kapsamlı bir çalışma Prof. Dr. Behçet Kemal Yeşilbursa'nın danışmanlığında Barbaros Akıncı tarafından yapılmaktadır.

Harita 4:



II.3. NÜFUS VERİLERİ

1975-2010 yılları arasındaki dönemde yapılan nüfus sayımları itibari ile Dürdane Köyü nüfusları ve nüfus artış oranları aşağıdaki gibidir.

Tablo: 4

Yıllar	1975	1980	1985	1990	1997	2000	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Nüfus	728	769	574	910	923	970	979	999	1027	1046	1058	1056	1054	1089	1089

Kaynak: TÜİK

Table 5:

Yıllar	1975-1980	1980-1985	1985-1990	1990-2000	2000-2010	2010-2015
Nüfus Artış Oranı	0,06	-0,25	0,58	0,07	0,07	0,04

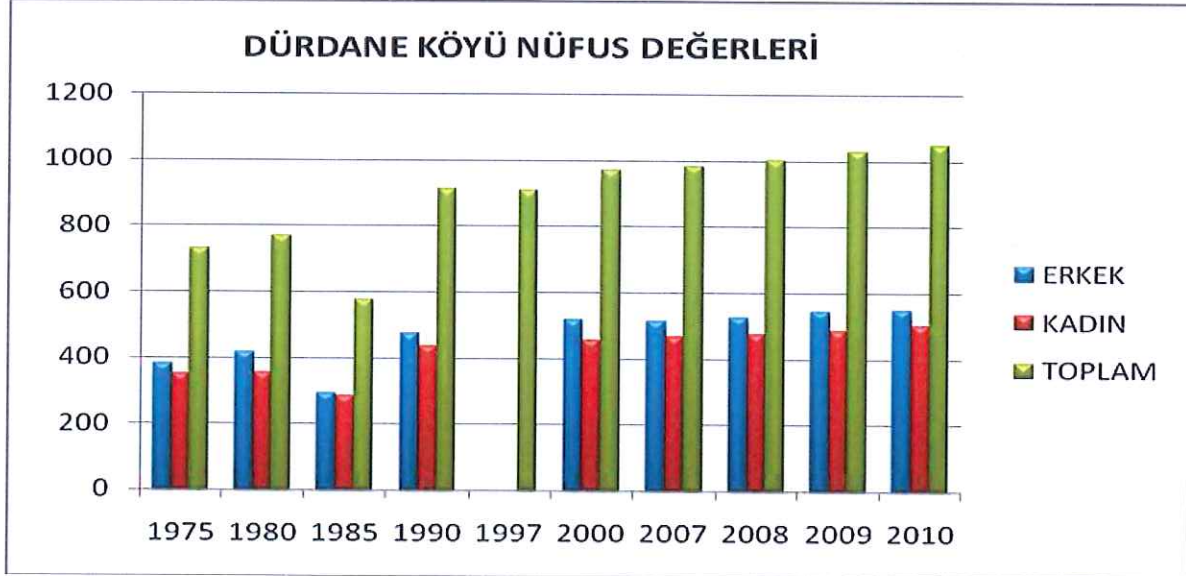
Dürdane Köyü Nüfus Değerleri;

Tablo: 6

	ERKEK	KADIN	TOPLAM
1975	380	348	728
1980	415	354	769
1985	291	283	574
1990	474	436	910
1997			907
2000	517	453	970
2007	513	466	979
2008	524	475	999
2009	543	484	1027
2010	547	499	1046

Kaynak: TÜİK

Grafik 3:



Dürdane Köyünde, nüfus artışı değişkenlik göstermektedir. Bunun nedeninin ekonomik değişkenlik olduğu tahmin edilmektedir, bazı dönemlerde iş imkanları nedeniyle köyden kısa süreli göç edildiği düşünülebilir. Ancak son 20 yılda nüfus artışının düzenli olduğu gözlenmektedir.

II.4 FİZİKSEL YAPISI

Dürdane Köyü'nün eğimli arazisi vardır. Köyün büyük çoğunluğunun eğimi % 20-40 arasındadır. Köyün kuzeydoğusu ve köyün giriş yolunun yakın çevresi % 20-40 arası eğim, kuzeyinde % 40 üzeri eğimli yamaçlar bulunmaktadır. (Bkz. Pafta 3: Eğim Analizi ve Jeolojik Durum ve Yerleşime Uygunluk Paftası)

Bölgenin yüzey şekilleri engebeldir. Doğal bitki örtüsü Kuzey Anadolu ya da Avrupa-Sibirya Bitki Coğrafya Bölgesi'nin bitki örtüsü bölümüne girer.

Etüt alanı ve çevresi iklim bakımından Marmara iklim kuşağında yer alıp, Akdeniz ile Karadeniz arasında geçiş alanıdır. Kışları çok soğuk geçmeyen ilde yaz dönemlerinde şiddetli bir kuraklık görülmemektedir.

II.5. EKONOMİK YAPISI

Dürdane Köyü'nün tarım en önemli geçim kaynağıdır. Yerleşme tarımsal faaliyetini devam ettirmekte olup, köy özelliğini korumaktadır. Köyde 2 bakkal, 1 kıraathane ve de mevsime göre meyve alım depoları bulunmaktadır. Hayvancılık neredeyse yok denecek kadardır.

Köyün tamamına yakın bölümü geçimini tarımsal faaliyetlerden elde ettikleri ile sağlamaktadır. Meyvecilik, tarımsal faaliyette birinci sıradadır. En çok yetiştirilen ürünler siyah incir, üzüm, erik ve zeytindir.

II.6. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI

Dürdane Köyü'nde 1 adet ilköğretim okulu ve 154 öğrencisi bulunmaktadır. Köyde sağlık ocağı bulunmamaktadır. Sağlık hizmeti için Bursa'ya gelmektedirler. Köydeki 1 adet camii binası iyi durumdadır.

Dürdane Köyü'nün Bursa şehir merkezine uzaklığı 16 km'dir. Dürdane Köy'üne ulaşım, her saat başı gelen dolmuş ile kent merkezindeki Santral Garaj mevkiine doğrudur.

II.7. ANALİZ SONUÇLARI VE DEĞERLENDİRME

II.7.1. JEOLJİK DURUM

Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'na 17.01.2011 tarihi itibarıyla onaylanan Jeolojik-Jeoteknik etüt raporundaki sonuç ve öneriler aşağıda yer almaktadır.

Önemli Alanlar, Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında yapılan şev stabilite analizlerinde güvenli olarak çıkmaktadır. Ancak inceleme alanının Kuzey-Kuzey Batı kesimlerinde yer alan yamaçlardaki eğimin % 40 ve üstü değerlerde olması ve yine inceleme alanının genelinde eğimin % 0-20 ve % 20-40 arasında olduğundan ve bu eğime bağlı olarak oluşturulacak kazı şevlerinde üstteki ayrılmış malzemenin varlığı ve alttaki Eosen yaşlı kayaların zayıf dayanımlı olmasından dolayı, buralarda yapılaşma esnasında ki kazı aşamasında Stabilité problemi ile karşılaşılabilirdiği gibi nedenler bir arada değerlendirildiğinde İnceleme alanı Yerleşime Uygunluk Yönünden Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar(Ö.A.2.1) olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime Uygunluk paftasında "Ö.A.2.1" olarak gösterilmiştir.

Bu alanda yapılaşmaya gidileceği zaman,

1-Alanda derin kazılardan kaçınılmalıdır.

2-Sahada yapılması planlanacak her türlü harfiyat, yol ve kazı durumuna göre oluşacak şevler için bina yükleri deprem yükü dahil stabilize analizleri yapılmalıdır ve sonuçlarına göre istinat yapısı, ankraj projeleri ile şevler desteklenmelidir.

3-Parsel bazı zemin etüt çalışmaları yaptırılarak,zemin etüd raporlarında yapı-zemin ilişkisi detaylı olarak irdelenmelidir.

II.7.2. DERE İNCELEMESİ

DSİ Bölge Müdürlüğü'nce 08.03.2011 gün ve B.18.1.DSİ.1.01.03.00.0-754.01-16-79768 sayılı yazısı ile, Dürdane Köyü'ndeki derelerin memba kesimleri olduğu, halihazır haritada işaretli derelerin doğal yataklarının korunması, derenin uygun bir yönünde en az 5 m. genişlikte işletme ve bakım amaçlı devamlılığı olan işletme-bakım amaçlı yol şeritlerinin ayrılması gerektiği, yamaçlardan gelebilecek suların oluşabilecek drenaj problemlerinin çözülmesi gerektiği belirtilmektedir.

II.7.3. ARAZİ TESPİTLERİ

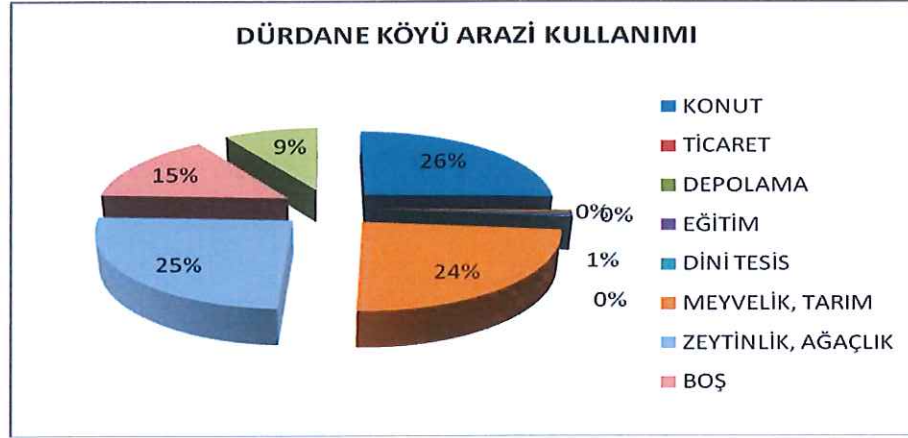
1.Arazi Kullanım Analizi

Tablo :7

DÜRDANE KÖYÜ ARAZİ KULLANIMI	
KONUT	83323
TİCARET	621
DEPOLAMA	887
EĞİTİM	1900
DİNİ TESİS	496
MEYVELİK, TARIM	78365
ZEYTİNLİK, AĞAÇLIK	81546
BOŞ	49482
YOL	29762
TOPLAM	326382

Bkz. Pafta:4 Arazi Kullanım Analizi

Grafik : 4



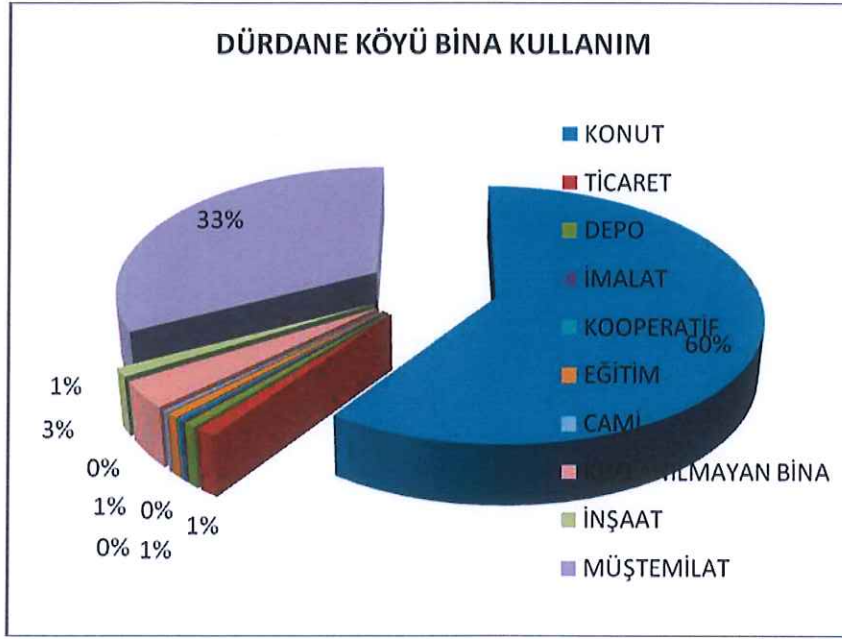
2.Bina Kullanım Analizi

Tablo :10

DÜRDANE KÖYÜ BİNA KULLANIMI	
KONUT	264
TİCARET	5
DEPO	3
İMALAT	1
KOOPERATİF	1
EĞİTİM	3
CAMİ	1
KULLANILMAYAN BİNA	15
İNŞAAT	5
MÜŞTEMİLAT	145
TOPLAM	443

Bkz. Pafta:5 Bina Kullanım Analizi

Grafik: 5



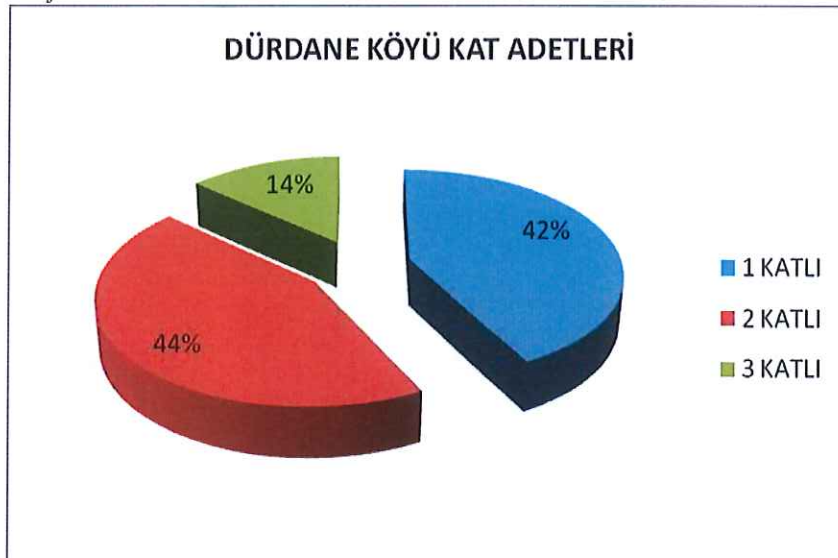
3.Kat Adedi Analizi

Tablo :9

DÜRDANE KÖYÜ KÖYÜ KAT ADEDİ	
1 KATLI	188
2 KATLI	195
3 KATLI	60
TOPLAM	443

Bkz. Pafta:6 Kat Adedi Analizi

Grafik: 6



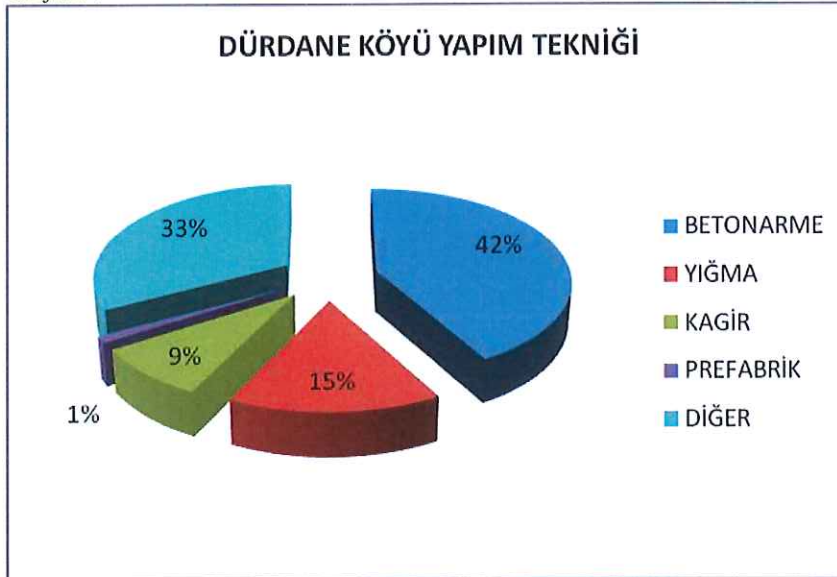
4.YAPIM TEKNİĞİ ANALİZİ

Tablo: 12

DÜRDANE KÖYÜ YAPIM TEKNİĞİ	
BETONARME	186
YIĞMA	68
KAGİR	39
PREFABRİK	5
DİĞER	145
TOPLAM	443

Bkz. Pafta:7 Yapım Tekniği Analizi

Grafik 7:



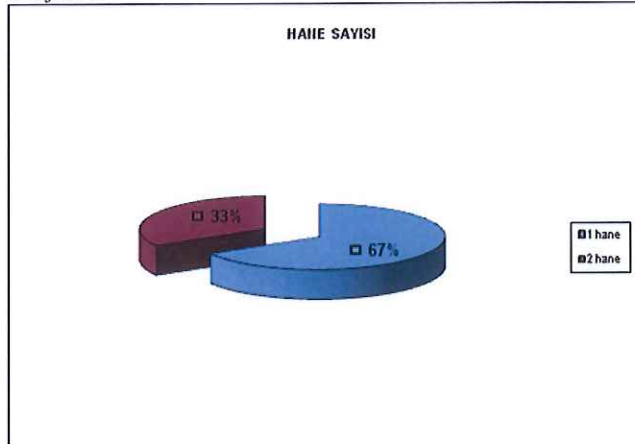
2.7.4. ANKET SONUÇLARI

Dürdane Köyünde yapılan anket çalışmaları sonucunda; köyde ağırlıklı olarak aile reislerinin ilkokul mezunu olduğu, geçim kaynağının ise tarım (meyvecilik), serbest meslek ve emekli olduğu ifade edilmektedir. Köy halkının büyük çoğunluğunun tarım toprağı bulunduğu, ve ev sahipliğinin yüksek oranda olduğu belirlenmiştir. Köydeki aile yapısının tek haneli olduğu, hane halkı büyüklüğünün 4-5 kişi olduğu ve konutların 3-4 odalı olduğu tespit edilmiştir. Köy yerleşik alanında yapılaşmanın ağırlıklı olarak 1980-1990 döneminde olduğu, konfor durumu yeterli olduğu, oturulan evlerin taban alanları büyüklüğünün ortalama 100-150 m² olduğu belirlenmiştir. Köye geliş zamanı ile ilgili soruya ise köyün yerlisi olduğu cevabı verilmiştir. Köyde yapılması istenen hizmetler sağlık ocağı, düğün salonu, imar planının yapılması, okulun yapılması, yolların bakımlı olması, içme suyu ve kanalizasyon sisteminin yapılması, sulama barajı yapılması, çöplerin toplanması ve kütüphane yapılması olarak ifade edilmiştir.

Tablo: 11

HANE SAYISI	
1 hane	16
2 hane	8

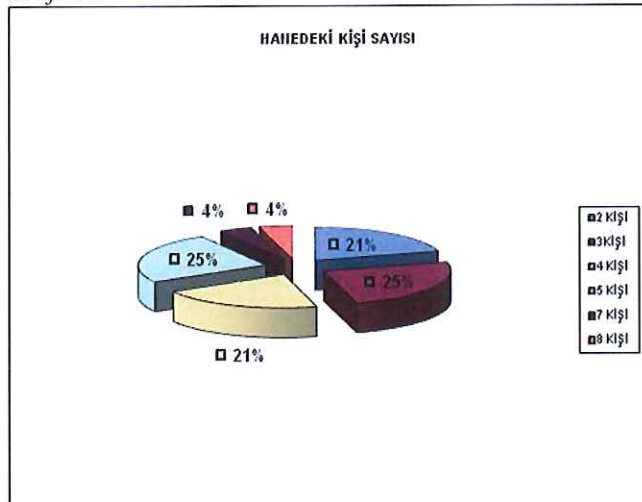
Grafik: 8



Tablo: 12

HANEDEKİ KİŞİ SAYISI	
2 KİŞİ	5
3 KİŞİ	6
4 KİŞİ	5
5 KİŞİ	6
7 KİŞİ	1
8 KİŞİ	1

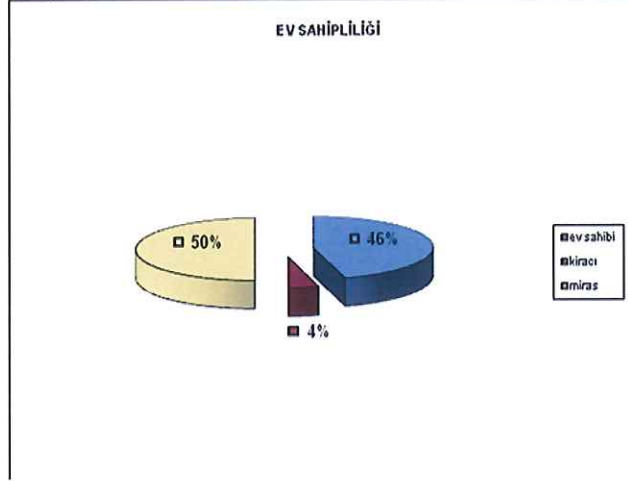
Grafik: 9



Tablo: 13

EV SAHİPLİLİĞİ	
ev sahibi	11
kiracı	1
miras	12

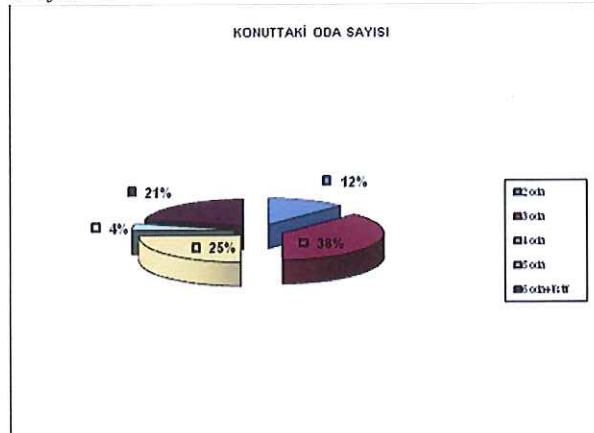
Grafik: 10



Tablo: 14

KONUTTAKİ ODA SAYISI	
2 oda	3
3 oda	9
4 oda	6
5 oda	1
6 oda+üstü	5

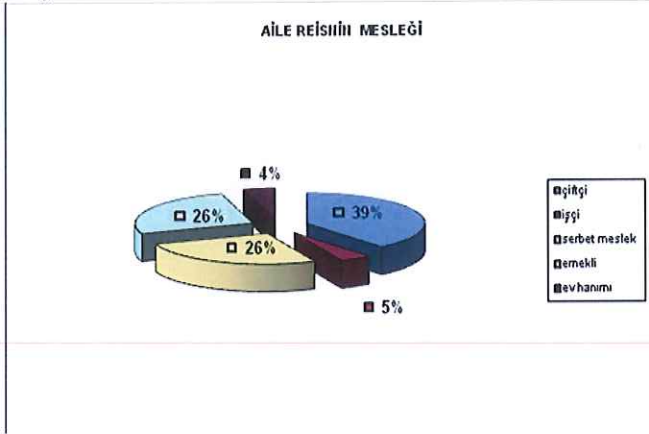
Grafik: 11



Tablo: 15

AİLE REİSİNİN MESLEĞİ	
çiftçi	9
işçi	1
serbet meslek	6
emekli	6
ev hanımı	1

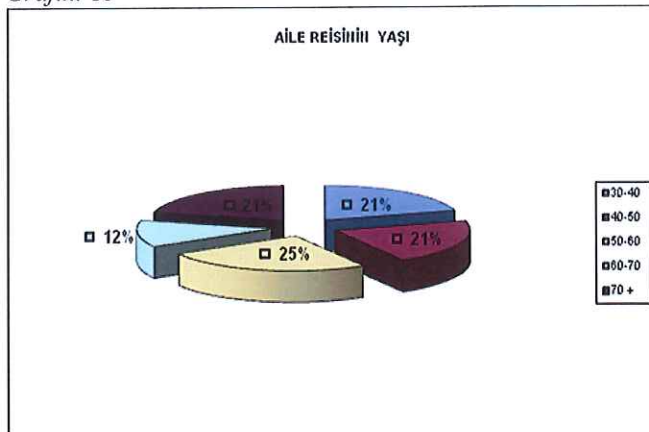
Grafik: 12



Tablo: 16

AİLE REİSİNİN YAŞI	
30-40	5
40-50	5
50-60	6
60-70	3
70 +	5

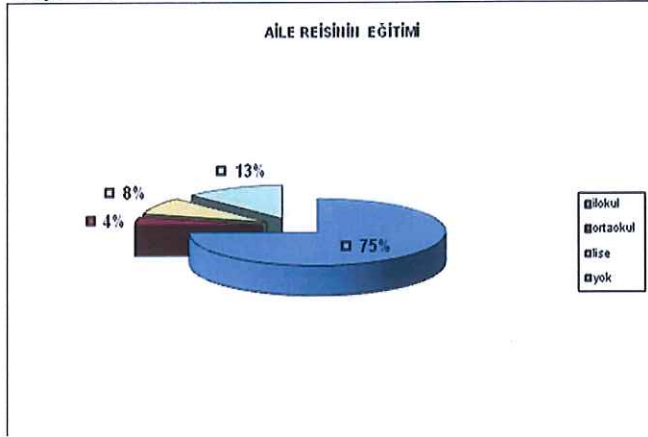
Grafik: 13



Tablo: 17

AİLE REİSİNİN EĞİTİMİ	
ilokul	18
ortaokul	1
lise	2
yok	3

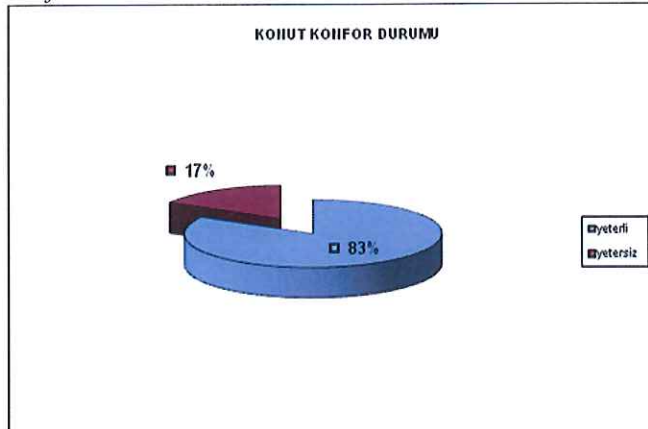
Grafik: 14



Tablo: 18

KONUT KONFOR DURUMU	
yeterli	20
yetersiz	4

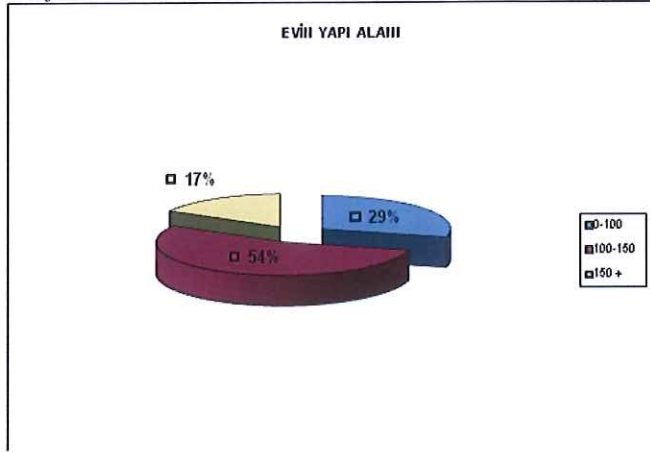
Grafik: 15



Tablo: 19

EVİN YAPI ALANI	
0-100	7
100-150	13
150 +	4

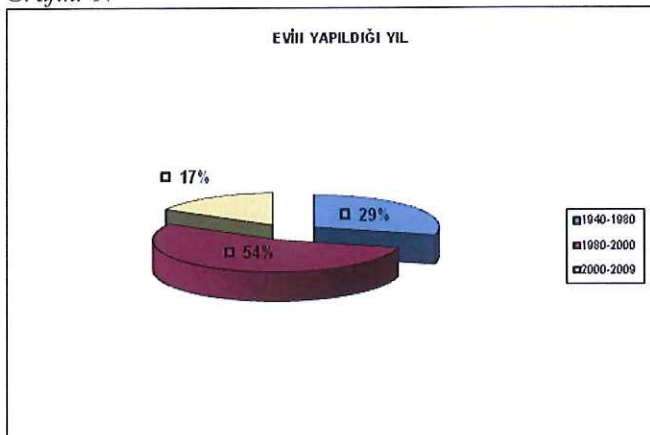
Grafik: 16



Tablo: 20

EVİN YAPILDIĞI YIL	
1940-1980	7
1980-2000	13
2000-2009	4

Grafik: 17



II.7.5. SENTEZ

Dürdane Köyü'nün nüfus artış oranının değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Köyde eğimli arazinin olması ve jeolojik yapısı, özel önlem gerektiren alanlar olmasında etkindir. Köyde geçim kaynağı olarak tarımsal faaliyet en ön sıradadır. Köyde ilköğretim okulunun olması kendi kendine yeterli olabilen yerleşme özelliği olmasında önemli bir etkindir. Sağlık hizmetinin de gerçekleştirilmesi sonrasında bu özellik daha da pekişecektir.

Dürdane Köyü'nde yer alan derenin taşkın özellik göstermemesi ve debisinin az olması nedeniyle minimum düzenleme kesitinde ele alınacak olması önemli bir avantajdır. Köyde konut-iskan amaçlı yerleşim bulunmaktadır. Müştemilatlarla birlikte toplam yapıların % 93'sını oluşturmaktadır.

Planlaması yapılacak alan içinde yapılaşmış alanlar % 36'ısını oluştururken, tarım yapılan bağ-bahçe alanların yüzdesi % 49, boş alanların ise % 15'dir.

Köyde 1 ve 2 katlı yapılar çoğunlukta olmakla birlikte, 3 katlı yapılaşma eğilimi de gözlenmektedir. Yapıların büyük çoğunluğu betonarmedir.

II.8. NÜFUS PROJEKSİYONU

Dürdane Köyü'nde 2030 yılı için 4 modelde yapılan nüfus projeksiyon hesaplarına göre nüfus değerleri aşağıdaki gibidir.

Tablo: 21

YILLAR	2020	2025	2030	2035
Doğrusal Model	1136	1181	1226	1271
Üst Değerli Model	1168	1253	1345	1443
Düzeltilmiş Üst Değerli Model	1140	1190	1238	1286

III. PLANLAMA ÇALIŞMASI VE PLAN HÜKÜMLERİ

Planlama çalışmasında en önemli karar, nüfus artış oranının 2030 yılı için yapılan nüfus projeksiyonu sonuçları ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki köy yerleşim alanı büyüklüğü (32,2 ha) karşılaştırıldığında (100 kişi/ha yoğunluk değeri ile 3200 kişi) yerleşik alan büyüklüğünün fazla olmasıdır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında köyün içinden geçen 15 metrelik taşıt yolu, mevcut yapılaşma ve eğim oranı da dikkate alınarak 10 metre olarak düzenlenmiştir. Caminin doğusundan güneye doğru inen yol da 10 metre taşıt yolu olarak düzenlenerek, kuzeydeki yola bağlantı sağlanmıştır. Ayrıca köyün doğusuna ulaşımı sağlayan ve köy girişine doğru giden yol da 10 m taşıt yolu olarak düzenlenmiştir.

Planlama çalışmasında Dürdane Köyü'nün "köy" olma özelliğini koruması amaçlanmıştır. Bu nedenle eğim oranının yüksek olması da dikkate alınarak köyün içindeki bazı mevcut yollar –özellikle köyün kuzey kısmı- 5 metre olarak genişletilmiştir. (mevcutta 5 metreden de azdır.)

Köy yerleşmesi özelliği gösteren adalar Serbest Nizam olarak, güneyinde ve doğusundaki boş alanlar ise Ayrık Nizam olarak önerilmiştir. Köyün kuzeydoğusundaki gelişme alanları içinde yeni ilkokul alanı önerilmiş olup, mevcut ilkokulun olduğu alan ise köy halkına sosyal ve kültürel alanlarda hizmet etmesi için Belediye Hizmet Alanı olarak düzenlenmiştir. Mülkiyeti Belediyemize ait (öncesinde köy kooperatifine ait olan) parsellerde Belediye Hizmet Alanı düzenlenmiştir. (Büyüklüğü 150, 170 ve 320 m² olan) Mevcut caminin bulunduğu kısımda Dini Tesis Alanı, ayrıca Sağlık ve Spor Alanları da önerilmiştir.

Köydeki eğimin fazla oluşu konut adalarının tasarımı zorlaştıran faktör olmuştur, eğime paralel yollar düzenlenmiş olup, dikey bağlantılar da eğime dikkat edilmiştir.

Köyün kuzeydoğusunda eğimin % 40'dan fazla olduğu kısım ise yapılaşma açısından sakıncalı bulunarak, ayrıca, ekonomik maliyeti de göz önünde bulundurularak, Yeşil Alan olarak düzenlenmiştir. Ayrık Nizam önerilen konut alanlarının bulunduğu bölgelerde de kolay erişimin amaçlandığı Park alanları oluşturulmuştur.

Ayrıca jeolojik etüt raporunda planlama alanının tamamı Önlem Alınabilecek Nitelikte Sorunlu Alanlar- Ö.A.2.1 olarak belirlenmiş olup, yapılaşma sırasında sondajlı zemin etüdü yapılması gerektiği plan notunda yer almıştır.

Planlama çalışmasındaki alan dağılımları şöyledir:

Tablo: 22

KULLANIM TÜRÜ	ALAN (M ²)
Serbest Nizam Konut	91115
Ayrık Nizam Konut	102045
İlköğretim	5124
Sağlık	920
Belediye Hizmet	2487
Dini Tesis	635
Yeşil Alan	36848
Yol	79943
TOPLAM	319117

Plan nüfusu:3294 kişi (120 m² konut alanı ve 3,51 kişi hane halkı büyüklüğüne göre)

PLAN HÜKÜMLERİ

PLAN NOTLARI :

- 1- Yapılacak her türlü binada Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümleri geçerlidir.
- 2- Otopark Yönetmeliğine uyulacaktır. Ön ve yan bahçe mesafesi içinde otopark yeri ayrılabilir.
- 3- Yol, yeşil alanlar, otopark vb. kamu alanları, kamunun eline geçmeden inşaat uygulaması yapılamaz.
- 4- Plan üzerinde gösterilen sınırlar içinde kalan alanlarda İmar Kanunu'nun 18. madde uygulaması yapılacaktır. 18. Madde uygulaması yapılmadan ifraz ve tevhit yapılamaz, inşaat ruhsatı verilemez.
- 5- Planlama alanının tamamı, Yerleşime Önemli Alan (Ö.A.2.1) olup, parsel bazında Sondajlı Zemin Etüdü yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez. Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nca 17.01.2011 tarihi itibarıyla onaylanan Jeolojik-Jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 6- Serbest (S) Nizam Önerilen Yapı Adalarındaki Uygulama Hükümleri;
 - a) Minimum ifraz 300 m²'dir.
 - b) Yapının ihtiyacını karşılamak üzere odunluk, kumluk, garaj, depo vb. amaçlarla kullanılmak üzere müştemilat yapılabilir.
 - Müştemilatlar verilen KAKS değeri dışındadır.
 - Müştemilatların dar kenarı en fazla 4 m olacaktır.
 - Yükseklik tabii zemin kotundan itibaren en fazla 2,50 m olacaktır.
 - Müştemilatlar ait oldukları asıl yapıya bitişik yapılabilir, ancak komşu parselin asıl yapısına bitişemez. Komşu parselin müştemilatının bulunduğu kısımda ise komşu parsel sınırından en az 1 m çekilerek yapılabilir.

c) Ön bahçe mesafesi Serbest, arka bahçe mesafesi en az 3 m'dir. Ancak parsel boyutları nedeniyle bina derinliğinin 10 m'den az kalması halinde arka bahçe mesafesi 2 m'ye kadar inebilir.

d) Binalar komşu parsel bitişik ya da ayırık yapılabilir. Ayırık yapılması halinde yan bahçe mesafesi en az 3 m'dir.

e) Bina cephesi en az 5 m, bina derinliği en az 7 m olacaktır.

f) KAKS parsel büyüklüğüne bağlı olarak,

0 ile 100 m² arasındaki parsellerde 1,50 ,

101 ile 150 m² parseller arasında 1,50 ,

151 ile 250 m² parseller arasında 0,90 ,

251 ile 500 m² arasındaki parsellerde 0,60 ,

500 m² üstündeki parsellerde 0,30 'dur.

7- Ayırık Nizam Önerilen Yapı Adalarındaki Uygulama Hükümleri;

a) KAKS=0,30'dir. Üzerinde TAKS değeri belirtilen adalarda uygulamada bu değer esastır.

b) En az parsel büyüklüğü 500 m²'dir.

8- Zemin kat ile bağlantılı -1. bodrum katın bağımsız bölüm olarak kullanılmaması kaydıyla -1. bodrum kattaki inşaat alanları emsale dahil değildir. Bodrum katları çekme mesafeleri içinde yapılacaktır.

9- Eğim nedeniyle bağımsız bölüm ve bağımsız bölümün devamı olarak kullanılmaması kaydıyla -2. bodrum kat açığa çıkabilir.

10- Plan üzerinde 10 m'lik taşıt yolları üzerinde gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalathane niteliği taşımayan, gayrisihhi özellik taşımayan konut dışı hizmetler yer alabilir.

11- Maksimum yükseklik belirtilen imar adalarında kat adedi değiştirilmemek ve kendi kat yüksekliği içinde kullanılmak kaydı ile imar yüksekliği %15 arttırılabilir.

12- Belirtilmeyen hususlarda ilgili İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

EKLER :

1- Eğim ve Jeolojik Durum Analizi

2- Arazi Kullanım Analizi

3- Bina Kullanım Analizi

4- Kat Adetleri Analizi

5- Yapım Tekniği Analizi

6- İmar Planı Çalışması