



OSMANGAZİ BELEDİYESİ
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ
PLANLAMA BÜROSU

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, HAMİTLER MAHALLESİ
4937 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
HAMİTLER MEZARLIĞI ÇEVRESİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dilek ALTAN TÜRKMEN
A GRUBU YEREL PLANÇISI
Dip.No:170109-42351
Oda Sicil No:2261

UİP-161075243

Özge KAYA
Katip Üye

Ali METİN
Katip Üye

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
04.12.2024 tarih ve 630 sayılı kararı
ile uygun görülmüştür.

Erkan AYDIN
Osmangazi Belediye Başkanı

21.01.2025 tarih ve 130 sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı



İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM.....	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU:.....	3
2.2. BURSA’NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ.....	4
2.3. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI:.....	4
2.4. EKONOMİK YAPISI	6
2.5. FİZİKSEL YAPISI.....	6
2.5.1. TOPOĞRAFYA	6
2.5.2. AKARSU VE GÖLLER	6
2.5.3. İKLİM	7
2.5.4. BİTKİ ÖRTÜSÜ	7
2.5.5. TOPRAK KABİLİYETİ	7
2.5.6. ULAŞIM.....	7
2.5.7. DEPREM DURUMU	8
2.5.8. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI:.....	8
3. ONAYLI PLAN VERİLERİ.....	10
3.1. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	10
3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	11
3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	11
4. PLANLAMA ÇALIŞMASI	12
4.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ.....	12
4.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	12



1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Hamitler Mahallesi 4937 ada 1 parseline ilişkin; 1/1000 Ölçekli Hamitler Mezarlığı Çevresi Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında parselde Belediyemiz mülkiyetindeki kısmın park alanı olacak şekilde plan değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU:

İli: Bursa

İlçesi: Osmangazi

Mahallesi: Hamitler

Plan Adı: 1/1000 Ölçekli Hamitler Mezarlığı Çevresi Uygulama İmar Planı Revizyonu

Ada: 4937

Parsel: 1



Şekil 1. Hava Fotoğrafı

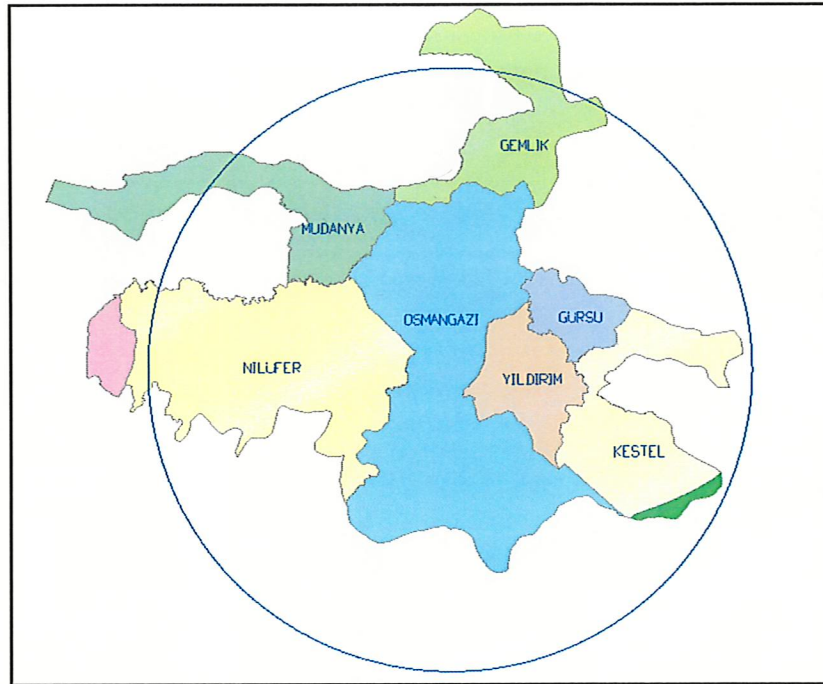
2.2. BURSA’NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

Bursa Türkiye’nin kuzeybatısında Marmara Bölgesinde yer alan Türkiye’nin 4. büyük merkezidir. Kentsel Alanı Tarihi Kent Merkezi’nin de yer aldığı ve Uludağ’ın kuzey yamaçlarından Ovaya yayılan geniş bir alana yerleşmiştir.

Bursa 17 ilçeye sahip bir il merkezidir. Bursa’ya ait ilçeler sırasıyla; Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Büyükşehir, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, M. Kemalpaşa, Orhaneli, 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 dâhil olmuştur.

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.



Şekil 2. Bursa İli İdari Bölünüşü

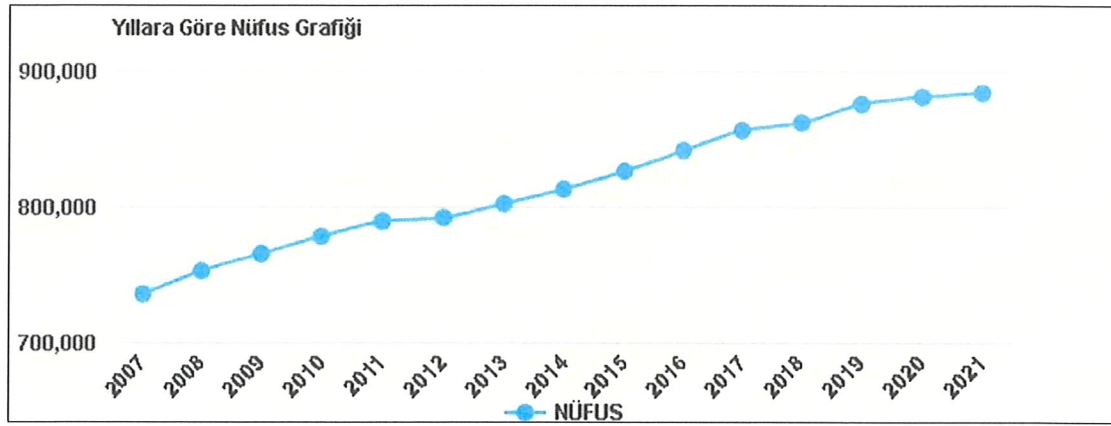
2.3. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI:

Bursa ili nüfusu TÜİK tarafından 3.147.818 olarak açıklanmış olup açıklanan nüfusun 1.574.456 kişisi kadın nüfusu, 1.573.362 kişisi ise erkek nüfusedir. Bursa ilinin nüfusu en büyük ilçesi Osmangazi (884.451), nüfusu en küçük ilçesi ise Harmancık’tır.(6.016). (Kaynak: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları)

Tablo 1. Bursa İli Yıllara Göre Nüfus Dağılımı

2021	3.147.818	1.573.362	1.574.456
2020	3.101.833	1.550.767	1.551.066
2019	3.056.120	1.530.956	1.525.164
2018	2.994.521	1.498.219	1.496.302
2017	2.936.803	1.470.341	1.466.462
2016	2.901.396	1.454.059	1.447.337
2015	2.842.547	1.423.583	1.418.964
2014	2.787.539	1.394.715	1.392.824
2013	2.740.970	1.371.914	1.369.056
2012	2.688.171	1.343.894	1.344.277
2011	2.652.126	1.325.715	1.326.411
2010	2.605.495	1.300.283	1.305.212
2009	2.550.645	1.273.491	1.277.154
2008	2.507.963	1.253.151	1.254.812
2007	2.439.876	1.218.749	1.221.127

Tablo 2. Yıllara Göre Osmangazi Nüfus Dağılımı

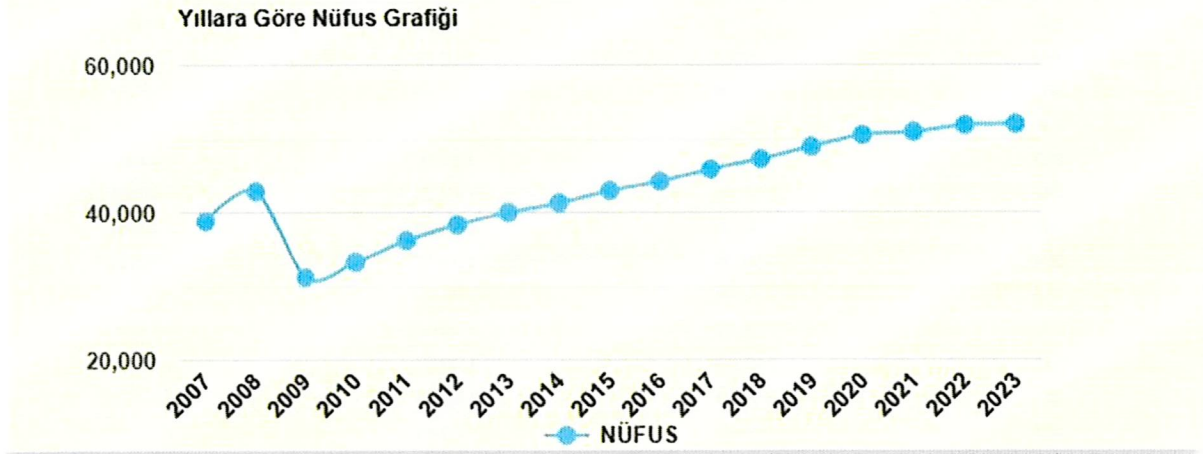


Plan değişikliği Osmangazi İlçesi Hamitler Mahallesi sınırları kapsamında yer almakta olup, Hamitler Mahallesi'nin nüfusu 2023 yılı toplam 48.909 dur.

Tablo 3. Hamitler Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Dağılımı

YIL	MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUSU
2023	HAMİTLER MAHALLESİ	51.985
2022	HAMİTLER MAHALLESİ	51.830
2021	HAMİTLER MAHALLESİ	50.945
2020	HAMİTLER MAHALLESİ	50.513
2019	HAMİTLER MAHALLESİ	48.909
2018	HAMİTLER MAHALLESİ	47.250
2017	HAMİTLER MAHALLESİ	45.854
2016	HAMİTLER MAHALLESİ	44.221
2015	HAMİTLER MAHALLESİ	42.969
2014	HAMİTLER MAHALLESİ	41.303
2013	HAMİTLER MAHALLESİ	40.014
2012	HAMİTLER MAHALLESİ	38.352
2011	HAMİTLER MAHALLESİ	36.206
2010	HAMİTLER MAHALLESİ	33.288
2009	HAMİTLER MAHALLESİ	31.241
2008	HAMİTLER MAHALLESİ	42.884
2007	HAMİTLER MAHALLESİ	38.844

Tablo 4. Yıllara Göre Hamitler Mahallesi Nüfus Grafiği



2.4. 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)

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.

2.5. FİZİKSEL YAPISI

2.5.1. TOPOĞRAFYA

Bursa ilinin topografyasını 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.

2.5.2. 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.

2.5.3. 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 yağışın ise Ağustos ayında olduğu görülmektedir. Yıllık ortalama yağışlı günler sayısı 115.7'dir. Ortalama olarak yılda 10 gün süre ile kar kaplı kalmaktadır.

2.5.4. BİTKİ ÖRTÜSÜ

Bursa, bitki örtüsü bakımından çeşitlilik göstermektedir. Bursa' nın toplam alanının % 30' unu ekili dikili alanlar, % 1.67' sini nadas alanları ve % 5.14' ünü ise işlenmeyen tarım arazisi oluşturmaktadır.

Marmara Denizi kıyısında ve İznik Gölü kıyısındaki yerleşmelerde zeytin yetiştirilmektedir. Uludağ ve Milli Park sınırları içinde, Orhaneli ve Keles ilçeleri çevrelerinde orman alanları bulunmaktadır. Karacabey ve Mustafakemalpaşa Ovalarında Büyük mera alanları da bulunmaktadır.

Merkezde maki türleri yer alırken, yüksek yerlerde kayın, gürgen, meşe, köknar ve çınar ağaçlarının bulunduğu ormanlar ve fundalık alanlar bulunmaktadır.

2.5.5. TOPRAK KABİLİYETİ

Bursa' da 1. sınıf topraklar genellikle düz ve sulanabilir alanlarda yer almaktadır. Daha çok alüvyal kahverengi orman, kireçsiz kahverengi orman, rendina, hidromafik alüvyal ve vertisol topraklar bulunmaktadır. Tarım için uygun toprak bünyesi vardır.

2.5.6. ULAŞIM

Ayrıca, Bursa kent makro formunu da belirleyen önemli karayolu ulaşım aksları şunlardır.

Doğu kesimde; Bursa- Eskişehir, Ankara karayolu,

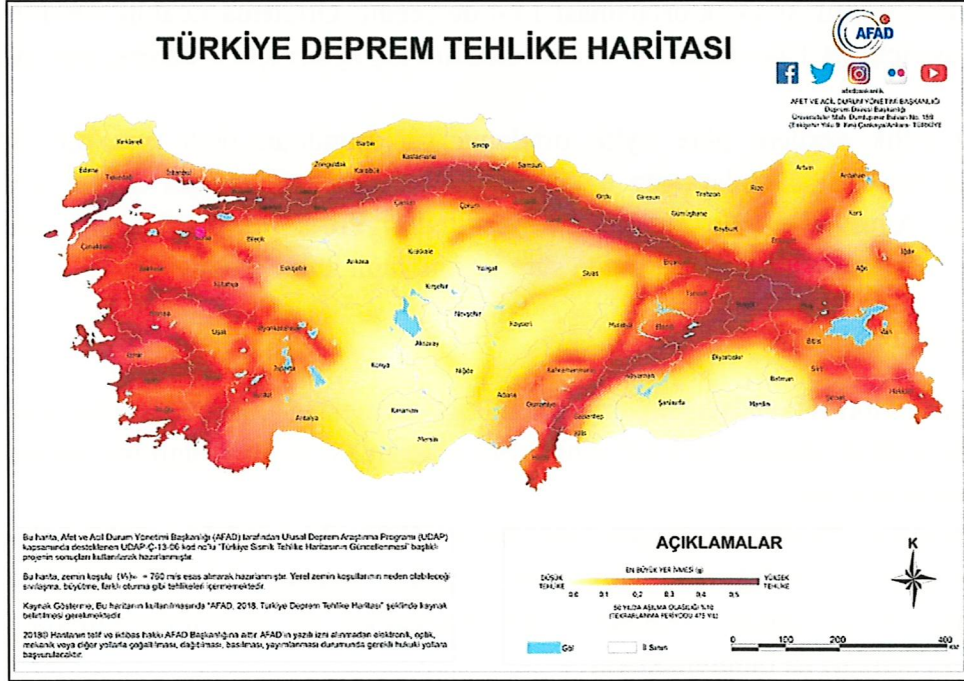
Kuzey kesimde; Bursa-Gemlik, Yalova, İstanbul Karayolu ile Bursa-Mudanya Karayolu

Batı Kesimde; Bursa - Balıkesir, İzmir Karayolu, Bursa _eski İzmir yoludur.

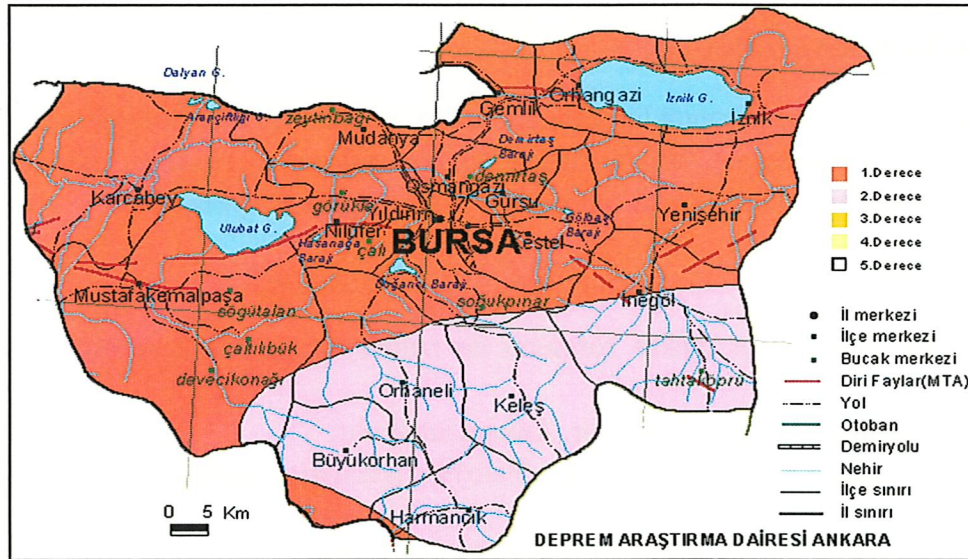
Bursa'da ulaşım sistemi olarak demiryolu ulaşımı mevcut değildir. Ancak TCDD Genel Müdürlüğü tarafından yapım ihalesi yapılan Bandırma-Bursa-Ayazma-Osmaneli hattının kamulaştırma çalışmalarına başlanmıştır. Karayolları açısından bizzat kendisi odak oluşturma özelliğine sahiptir. Denizyolu ulaşımı, Mudanya ve Gemlik'ten sağlanırken, havayolu ulaşımı, Bursa Yenişehir Havaalanı'ndan sağlanmaktadır. (Kaynak:Merkez Planlama Bölgesi Açıklama raporu)

2.5.7. DEPREM DURUMU

Planlama alanı ve yakın çevresi Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre *I. Derece Deprem Bölgesi* sınırında yer almaktadır.



Şekil 3. AFAD 2018 Türkiye Deprem Tehlike Haritası



Şekil 4. Bursa İli Deprem Haritası

2.5.8. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI:

Hamitler Mahallesi 4937 ada 1 parsel; Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na 17.01.2001 tarihle onaylı Bursa Büyükşehir Belediyesi Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik Etüt Raporu eki 1/25.000 ölçekli Zemin Değerlendirme Haritasında Alüvyon (Qal3) Neojen (Ne3) Yamaç Molozu – Birikinti Konisi (Qym/b.konisi) olan bölgedir. Raporda bu bölge için;

Depremselliği Ve Beklenen Yer Hareketleri. TMMOB Jeofizik Müh. Odası Güney Marmara Depremleri Ve Jeofizik Toplantısı, Bursa)

- Bu alanlarda yapılaşmayı sınırlayıcı kesin şartlar mevcut olmamakla birlikte; yapılaşma bodrum durumuna da bağlı olmak koşulu ile 7 kat ve üstü yapılarda oturma problemleri nedeniyle özel temel sistemlerine gerek duyulabilecektir.
- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

Neojen2 (Ne2)

Zemin Değerlendirme Paftasında pembe renk olarak lekelenmiş ve Büyük Şehir sınırlarının az bir kısmına karşılık gelmektedir.

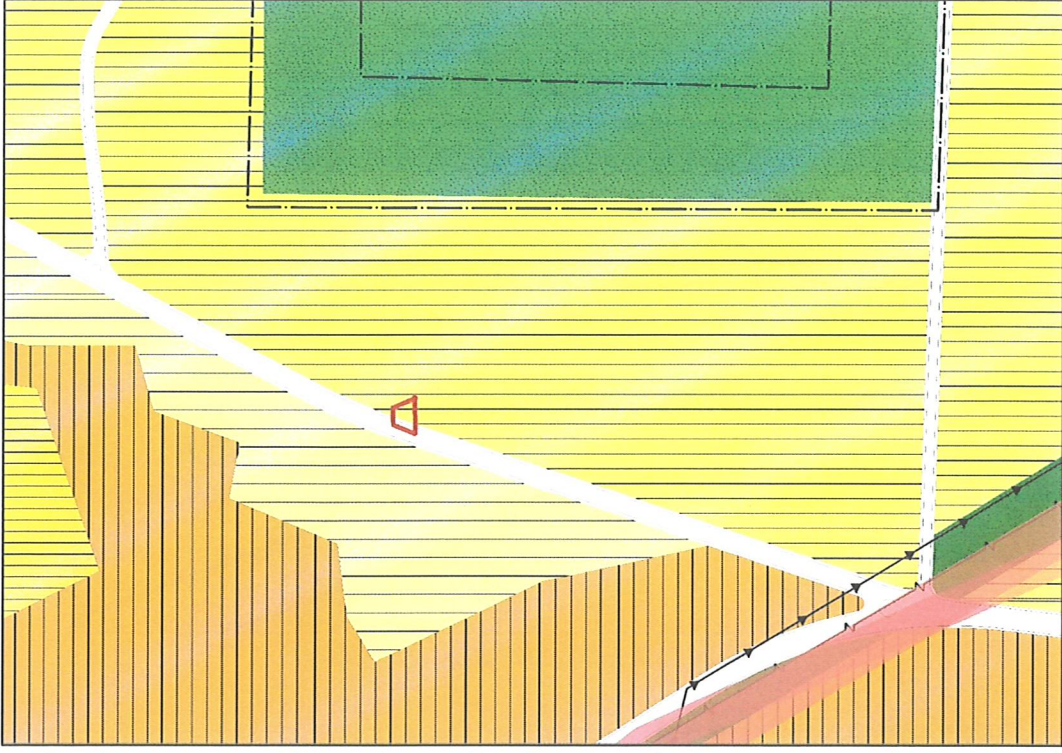
Bu alanla ilgili olarak; bu alanda yapılan; temel sondajları, laboratuvar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır:

- Jeolojik olarak, bu alanlardaki neojen heterojen özellik göstermekte olup, yanalda ve düşeyde sık sık tedrici geçişler göstermektedir.
- Sahada ölçülen penetrasyon değerleri; $N=17 - 30$ arasında değişmektedir.
- Sahada yeraltı su seviyesine rastlanılmamıştır. Ancak yer yer mercekli su seviyelerine rastlanmıştır.
- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuvar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
- Zemin hakim titreşim periyodu $T_0=0.17 - 0.35$ sn arasındadır.
- Parsel ölçeğinde az katlı yapılarda şişme problemi incelenmeli ve önlemleri alınmalıdır.
- Sahada vadi tabanı şeklinde oluşmuş düşük kotlarda, yüzeysel suların göllenmesini engelleyecek önlemlerin (yağmur suyu toplama sistemleri v.b.) alınmasında yarar vardır.
- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadır.
- Zemin grubu C3, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır.
- Zemin profilinin üst 5m. ile 10m. Kalınlığındaki kesimi sıkışabilir nitelikteki katı killerden oluşmaktadır. 7 kat ve üst yapılarda lokal zemin koşullarına, zemin büyütme ve bodrum durumuna bağlı olarak oturma sorunu ortaya çıkacağından söz konusu kat üstünde yapılacak yapılarda özel temel sistemi ve zemin iyileştirme metotları gerekebilecektir.
- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

3. ONAYLI PLAN VERİLERİ

3.1. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

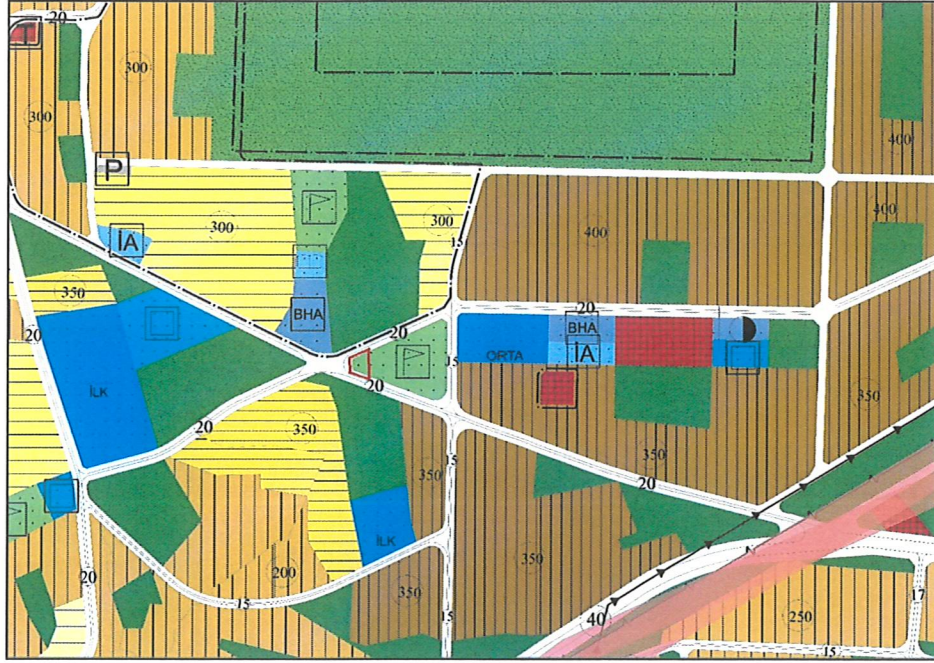
Hamitler Mahallesi 4937 ada 1 parsel; onaylı Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu kapsamında Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanında kalmaktadır.



Şekil 6. Meri 1/25000 ölçekli NİP örneği

3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

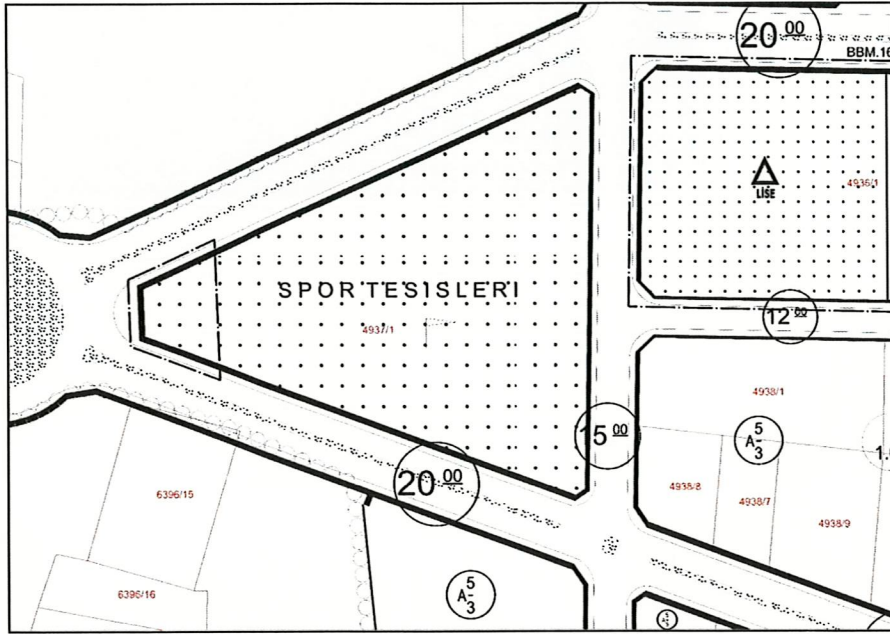
Hamitler Mahallesi 4937 ada 1 parsel; onaylı 1/5000 ölçekli Bursa Büyükşehir Belediyesi Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı kapsamında Spor Alanında kalmaktadır.



Şekil 7. Meri 1/5000 ölçekli NİP örneği

3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Hamitler Mahallesi 4937 ada 1 parsel; Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.02.2009 gün ve 108 sayılı kararı ve 16021072/0988 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Hamitler Mezarlığı Çevresi Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında Spor Tesisi Alanında kalmaktadır.



Şekil 8. Onaylı 1/1000 ölçekli UİP örneği

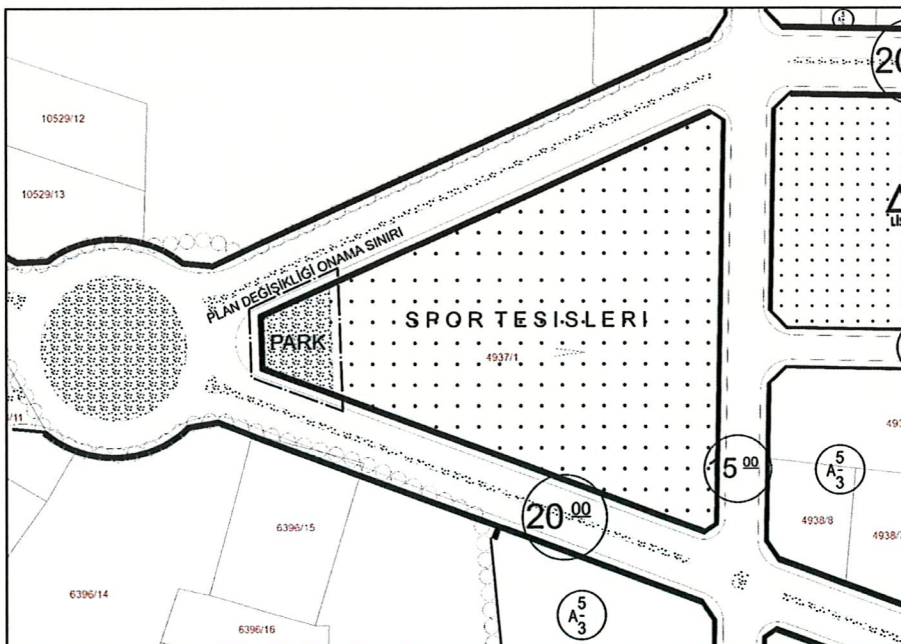
4. PLANLAMA ÇALIŞMASI

4.1.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Osmangazi İlçesi, Hamitler Mahallesi 4937 ada 1 parselin büyük çoğunluğunun Osmangazi Belediyesi mülkiyetinde olduğundan bahisle, spor tesis alanı tanımlı parselin bir kısmını park alanı olarak kullanılması, bölgeye hizmet etmesi ve kamuya kazandırılması hedeflenmiştir.

4.2.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.02.2009 gün ve 108 sayılı kararı ve 16021072/0988 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Hamitler Mezarlığı Çevresi Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında Hamitler Mahallesi 4937 ada 1 parselin 675.818 m²'lik kısmının park alanı olarak düzenlendiği şeklide plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.



Şekil 9. 1/1000 ölçekli plan değişikliği örneği

Hamitler Mahallesi 4937 ada 1 parselle yönelik plan değişikliğine ilişkin alan dağılımını gösterir tablo aşağıdaki gibidir.

Tablo 5. Alan Dağılımı

KULLANIM	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
SPOR TESİS ALANI	12375.825	11700.007	-675.818
PARK ALANI	0.000	675.818	675.818
TOPLAM	12375.825	12375.825	0.000

