



OSMANGAZİ BELEDİYESİ
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ BAĞLARBAŞI
HAMİTLER UYGULAMA İMAR PLANI KISMI REVİZYONU
ASKİ İTİRAZI SONRASI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

UİP-16704987

TRENETA Turizm Planlama A.Ş.
Bademli Mah. 2/A, Sic.No: 6 Mudanya/BURSA
Tic.Sic.No: 111857 Mudanya/VD: 05912/9883
Dr. Murat ÖZYABAN
(A grubu İlçe/Şehir Plancısı/Siyasetçiler Plancısı)
Oda Sic.No: 371 Dk.No: 1/10 16394
ozyab@gmail.com Gsm: 0532 584 55 45

Katip ÜYE
Abdullah ÇALI

Katip ÜYE
Hakan KÖPRÜLÜOĞULLARI

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
13 / 06 /2023 tarih ve **354** sayılı kararı
ile uygun bulunmuştur.

Mustafa DÜNDAR
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20/07/2023 tarih ve **812** sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 27.03.2002 tarih 1602108/176 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Bağlarbaşı Hamitler Mahallesi Uygulama İmar Planı kapsamında hazırlanan Bağlarbaşı Hamitler Uygulama İmar Planı Kısmi Revizyonu, Osmangazi Belediye Meclisi'nin 05.10.2022 tarih 601 sayılı kararı ile uygun görülüp, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.02.2023 tarih 294 sayılı kararı ve UİP-16704987 sayılı kararı ile onaylanmış ve 24.03.2022 / 24.04.2022 tarihleri arasında 1 ay süre ile askıya çıkarılmıştır. Askı süresi içerisinde 65 adet askı itirazı bulunulmuştur.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

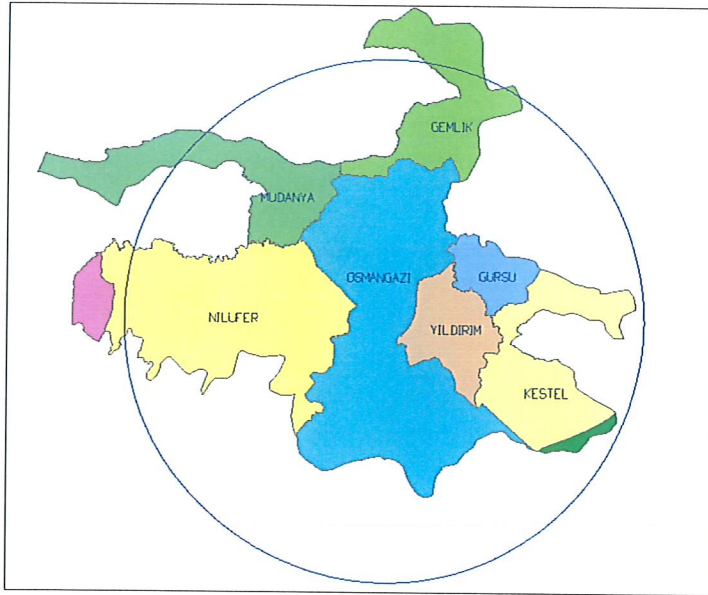
2.1. Planlama Alanının Konumu

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.

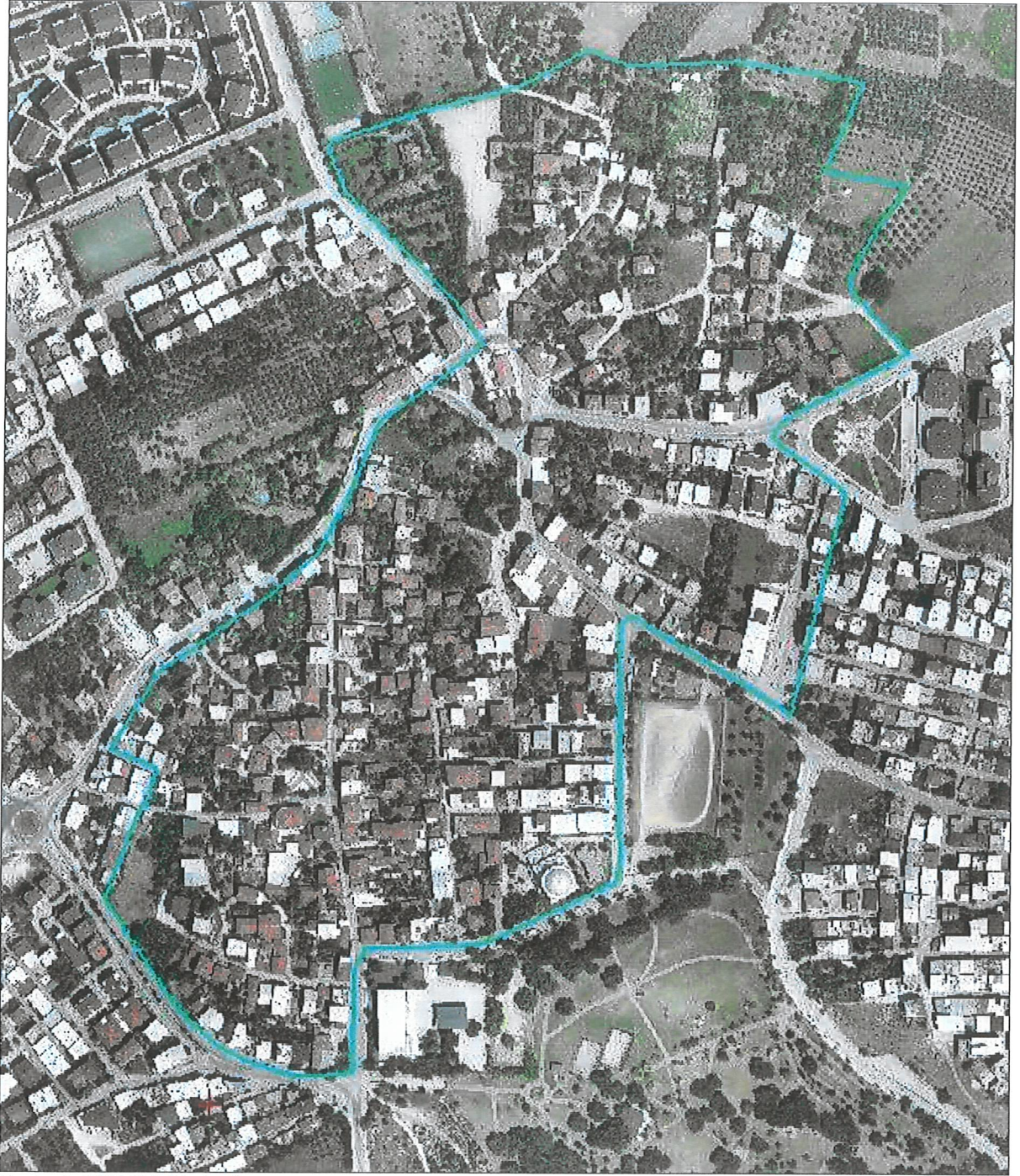
Bursa 17 ilçeye sahip bir il merkezidir. Bursa'ya ait ilçeler sırasıyla; Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Büyükşehir, Gemlik, Gürsu, Harmanlık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, M. Kemalpaşa, Orhanlı, Orhangazi, Yenişehir'dir. (Harita 1)

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.

Harita 1: Bursa İli İdari Bölünüşü



Planlamaya konu alanın sınırı batısında İnönü Caddesi doğusunda Gökdere ve güneyinde de Bursa Büyükşehir Belediye'si bulunmaktadır.



Resim 1: 2021 Yılı Uydu Görüntüsü

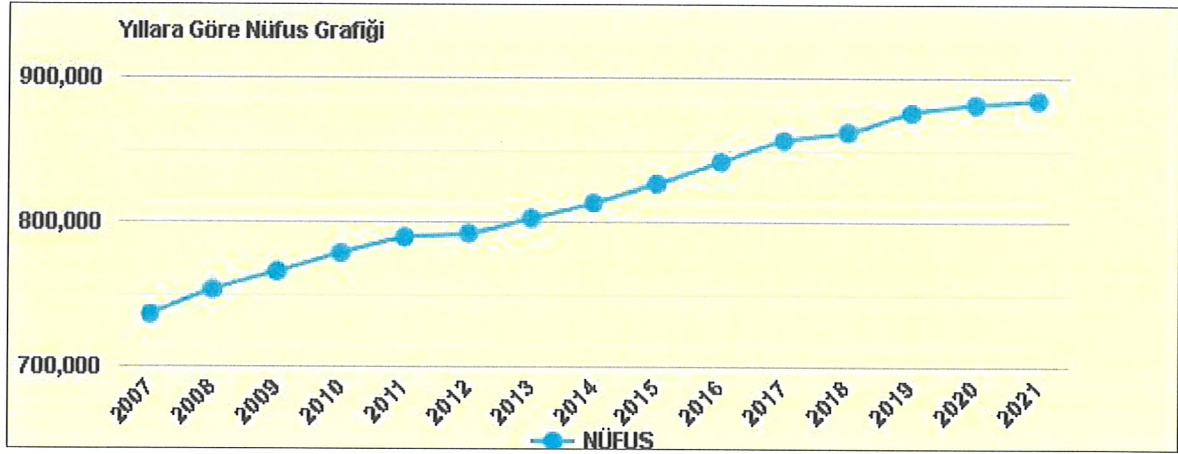
2.2. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI:

Bursa ili nüfusu TÜİK tarafından 3147818 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

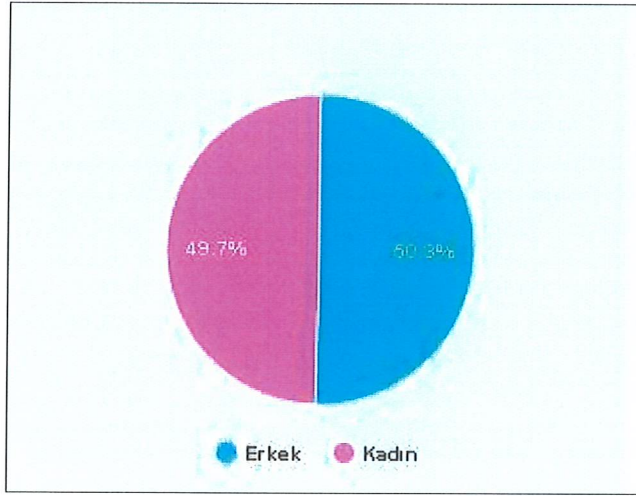
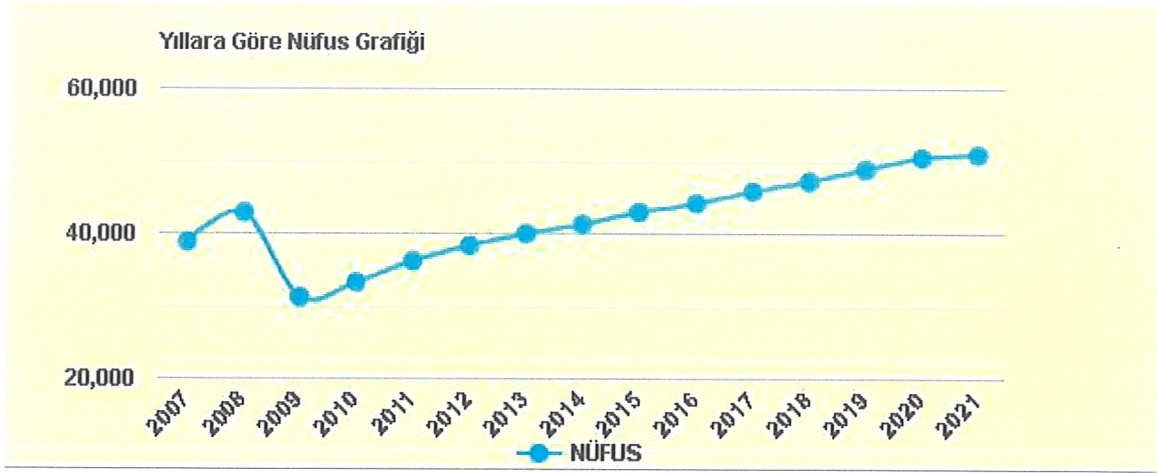
2021	3.147.818	1.573.362	1.574.456
2020	3.101.833	1.550.767	1.551.066
2019	3.056.120	1.530.956	1.525.164
2018	2.994.521	1.498.219	1.496.302
2017	2.936.803	1.470.341	1.466.462
2016	2.901.396	1.454.059	1.447.337
2015	2.842.547	1.423.583	1.418.964
2014	2.787.539	1.394.715	1.392.824
2013	2.740.970	1.371.914	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

Grafik 1 Yıllara Göre Osmangazi Nüfus Dağılımı



Plan onama sınırı Hamitler Mahallesi Eski köy içi bölgesini kapsamaktadır.

YIL	MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUSU
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



Hamitler Mahallesi'nin 2021 yılı toplam nüfusu 50945 kişi olup, nüfusun 25299 kişisi kadın, 25646 kişisi ise erkektir.

2.3. 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.

2.4. FİZİKSEL YAPISI

2.4.1. 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.

2.4.2. 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.

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

2.4.4. 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.

2.4.5. 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.

2.4.6. 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

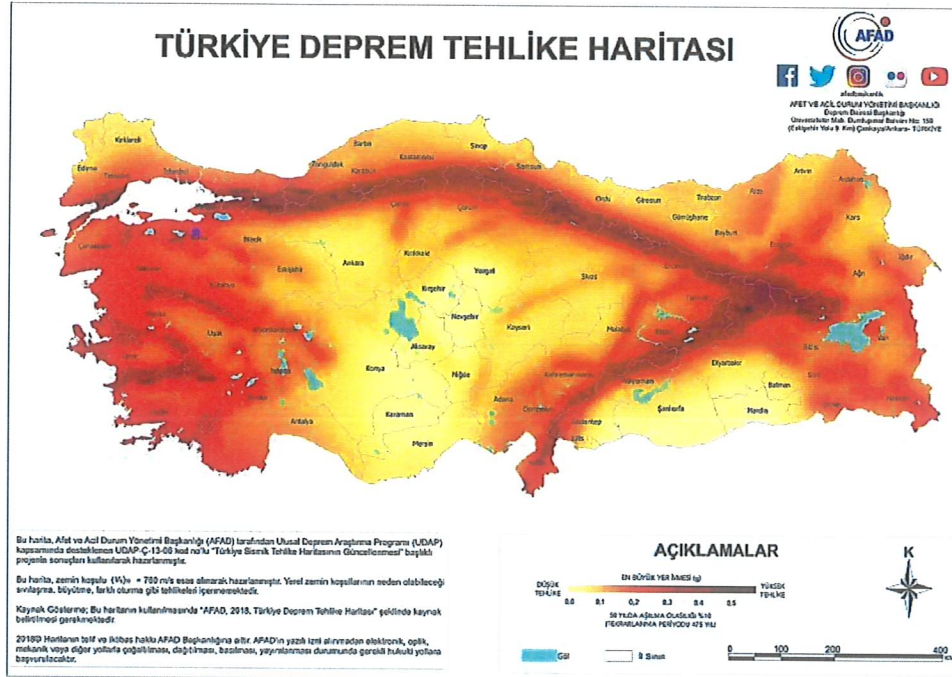
Batı Kesimde; Bursa - Balıkesir, İzmir Karayolu, Bursa _Eski İzmir Yoludur.

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)

2.4.7. DEPREM DURUMU:

Planlama alanı ve yakın çevresi Bayındırlık ve İskan Bakanlığı “Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası”na göre I. Derece deprem bölgesi sınırında yer almaktadır (Harita 2)

Harita 2: AFAD 2018 Türkiye Deprem Tehlike Haritası

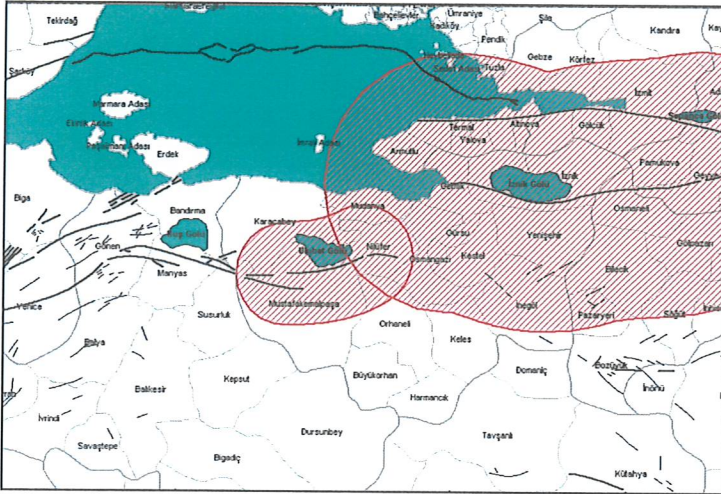


Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)’nın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük arasında iki kola ayrılmaktadır.

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 depremde 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 2

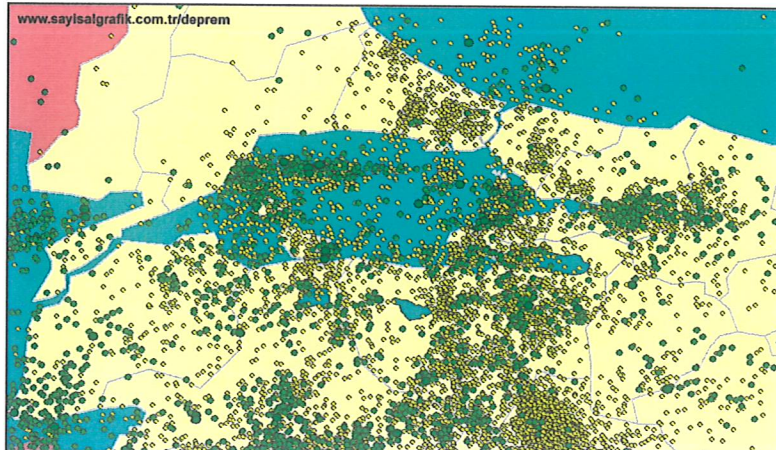


KAF'nın güney kolu haricindeki fay zonları ise batıda Bursa fay zone, güneydoğuda ise İnönü-Eskişehir fay zonudur. Bursa Yerleşiminin güney kesiminden geçen ve İnönü-Eskişehir fay zoneunun devamı niteliğindeki fay hattı inceleme alanı için ciddi tehlike oluşturmaktadır. Aletsel verileri de göz önüne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

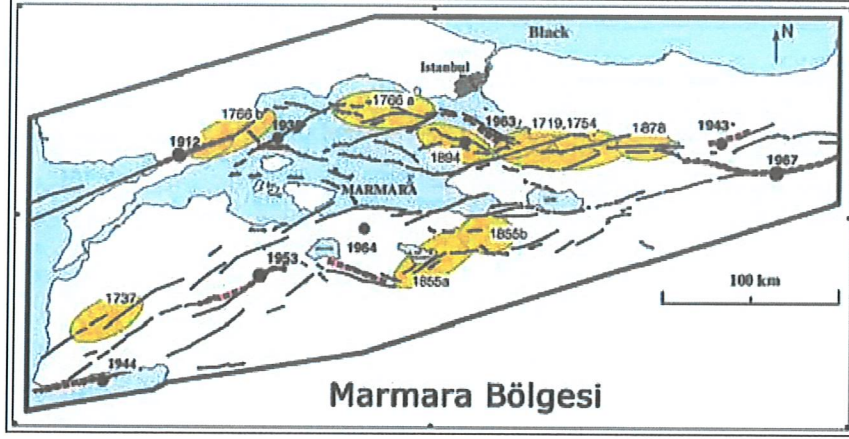
KAF'nın güney kolunun ürettiği en son büyük depremin yüzyıllar önce olduğu, Bursa fayı ya da alt fay zoneunun ise yüzyılı aşkın bir süre önce yıkıcı deprem meydana getirdiği bilinmektedir. Olabilecek bir depremin olası yeridir. Bursa ve çevresinin diri faylarını MTA tarafından hazırlanan 1/25 000 ölçekli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

Bursa çevresinin ve Marmara Bölgesinin Sismotektonik haritası Resim3'te verilmiştir.

Resim 3

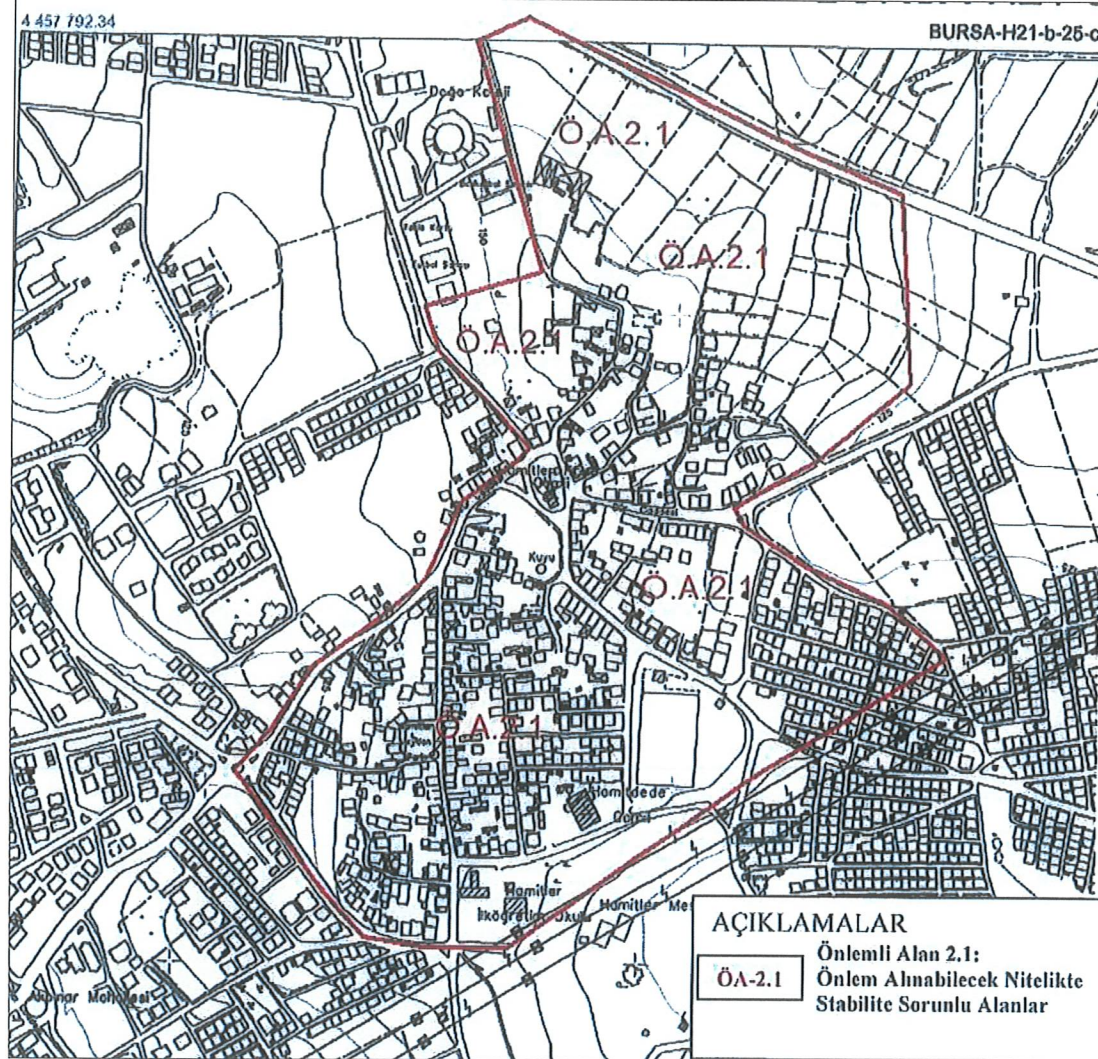


Resim 4



2.4.8. UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK ETÜD

Harita 3: Planlama Alanı Zemin Değerlendirme Haritası



1. Bu rapor, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, H21B25C4C, H21B25C4D, H21C05B1A, H21C05B1B, H21C05B1C, H21C05B1D paftalarında yer alan sınırları belirtilen 39.2 hektarlık alanın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas jeolojik jeoteknik etüt raporunun hazırlanması ve Yerleşime Uygunluk durumunun belirlenmesidir. Söz konusu alanda konut tipi yapılar yapılmak istenmektedir.
 2. İnceleme alanında derinlikleri 15.00'er metrelik toplam derinliği 135 metre olan 9 adet zemin araştırma sondajı yapılmıştır. Ayrıca inceleme alanında Jeofizik yöntemlerden 5 serim boyunca sismik kırılma çalışması, 3 adet mikrotremör ölçümü ve 3 profil boyunca rezistivite çalışması yapılmıştır.
 3. İnceleme alanı genel olarak %0-10 ve %10-20 eğimli bölgelerden oluşmuştur.
 4. İnceleme alanının jeolojisini üstte bitkisel toprak ve altında Neojen Yaşlı Mudanya Formasyonuna ait kahverengimsi karbonat içerikli, killi, katı, çok katı, sert kıvamlı, plastik özellik gösteren, siltli, kumlu, çakıllı, orta sıkı, sıkı, çok sıkı yapıda kum ve çakıl bantı içeren, Çakıllı KumlusiltliKİL ve KumlukillsiltliÇAKIL seviyeler oluşturmaktadır.
 5. İnceleme alanında sismik kırılma yöntemi kullanılarak 5 ayrı hat üzerinde yapılan çalışmalar ve 3 noktada yapılan mikrotremör ölçümleri sonucu elde edilen verilere değerlendirilmesi ile zemin büyütmesi, etkin yer ivme değerleri ve zemin hakim periyotları belirlenmiştir. Yapılan sismik kırılma çalışmasına göre zemin büyütmesi değerleri 1,9 ve 2,0 zemin hakim periyotları 0,43-0,48-0,49-0,50 sn olarak bulunmuştur. Mikrotremör ölçümlerine göre zemin büyümesi değerleri 1,22-1,329,1,421 zemin hakim periyotları 0,479-496-0,50sn olarak bulunmuştur.
- Vp hızları;** Doyuna dalga hızları 1. Tabaka için 524m/sn -620m/sn arasında, 2. Tabaka için 893m/sn arasında bulunmuştur. Vp göre zemin sökülebilirlik derecesi göz önüne alındığında inceleme alanında birinci tabaka 'çok kolay-kolay sökülebilir' ortam ve ikinci tabakadaki zeminlerin ise 'kolay-orta sökülebilir' ortam özelliği gösterdikleri tespit edilmiştir.
- Vs hızları;** Enine dalga hızları 1. Tabaka için 275m/sn-285m/sn 2. Tabaka için 404m/sn-460m/sn bulunmuştur. Kohezyonlu zeminlerde kayma dalgası hızlarına göre zemin kıvam durumu göz önüne alındığında inceleme alanında birinci tabakanın 'katı' ve ikinci tabakadaki zeminlerin ise 'çok katı' oldukları tespit edilmiştir.
- Sismik Hız Oranı(Vp/Vs);** Sismik hız oranları 1. Tabaka için 1,84-2,24;2. Tabaka için 2,15-2,73 bulunmuştur. Hız oranlarında göre inceleme alanındaki 1. Tabaka birimlerin 'kısmen dolgun-tam dolgun' zemin sınırında oldukları görülmektedir.
- Yoğunluk (gr/cm³);** inceleme alanında 1. Tabakada 1,483-1,547 'orta' yoğunlukta zemin olarak nitelendirilebilir. Bu değerler incelendiğinde, çalışma alanında yoğunluk değerleri derinlere doğru artmaktadır. Buna göre derinlere doğru sıkı zemin söz konusudur.
- Poisson Oranı (P:Boyutsuz);** İnceleme alanında 1. Tabakada 0,290-0,375 'orta gözenekli', 2. Tabakada 0,361-0,422 olup 'gözenekli' olarak nitelendirilebilir.
- Dinamik Kayma Modülü(G:kg/cm²);** İnceleme alanında 1. Tabakada 1167kg/cm²-1212kg/cm² 'orta sağlam zemin', 2. Tabakada 2910kg/cm²-3754kg/cm² 'orta sağlam-sağlam zemin' olarak nitelendirilebilir.
- Bulk(Sıkışmazlık) Modülü (Kd:5kg/cm²);** İnceleme alanında 1. Tabakada 2466 kg/cm²-4329kg/cm² 'az' sıkışma direncine, 2. Tabakada 9603kg/cm²-18843kg/cm² aralığında 'az-orta' sıkışma direnci olarak nitelendirilebilir.
6. İnceleme alanında Mudanya Formasyonundan alınan örneklerin likit limit değerleri, %LL=32-56, plastik limit değerleri %PL=13-25, plastisite indisi değerleri %PI=16-37 ve su mutevası %Wn=7.70-29.70 olarak belirlenmiştir.

7. İnceleme tarihi itibari ile inceleme alanında SK-1, SK-4, SK-5 ve SK-7'de 11.00 metrede, SK-2'de 10.00 metrede, SK-3'te 13.00 metrede, SK-6'da 9.00metrede, SK-8 ve SK-9'da 12.00 metrede yeraltı suyuna rastlanmıştır. Yapılaşmaya geçilmeden önce yeraltı suyu ve mevsimsel yağışlarda oluşabilecek yüzey sularına karşı gerekli drenaj önlemleri alınmalıdır.
8. 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan ve 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren 'Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği'ne göre yerel zemin sınıfları aşağıda verilmiştir. Buna göre inceleme alanında gözlenen Mudanya Formasyonuna ait birimin Yerel Zemin Sınıfı=ZD olarak belirlenmiştir.

Parsel Bazı Zemin Etüdlerinde Detaylı Olarak Yeniden İrdelenmelidir.

9. İnceleme alanında geçilen birimlerin kil yoğunluklu olması sebebiyle sıvılaşma problemi beklenmemektedir.
10. İnceleme alanında çalışma tarihinde 7269 sayılı yasa kapsamında heyelan, su baskını, yer kayması, kaya düşmesi ve çığ gibi afet riskleri gözlenmemiştir.
11. İnceleme alanında yapılan jeolojik, jeoteknik, jeofizik çalışmalar neticesinde alanımız içindeki yerel zeminlerin mühendislik özellikleri araştırılarak yapılan sentezler neticesinde yerleşime uygunluk açısından tek kategoride değerlendirilmiştir.

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

Bu alanlar topografik eğimin %0-20 arasında olduğu alanlardır. İnceleme alanında yapılan zemin sondajlarında kesilen zemin profiline göre yüzeyden itibaren 0.00-3.00m derinliklere kadar bitkisel toprak zonu bulunmaktadır. Bitkisel toprağın altında Neojen yaşlı Mudanya Formasyonuna ait kahverengimsi kalsiyum karbonat içerikli, killi, katı, çok katı, sert kıvamlı, plastik özellik gösteren, siltli, kumlu, çakıllı, orta sıkı, sıkı, çok sıkı yapıda kum ve çakıl bantı içeren, ÇakıllıkumlusiltliKİL ve KumlukillisiltliÇAkıl seviyeler oluşmaktadır. Mudanya Formasyonuna ait birimler 'katı-sertçok sert' olarak tanımlanmıştır. Kıvamlılık indisi değerlerine göre 'sıkı-sertçok sert' ve 'orta-yüksek' sıkışabilir, Burmister (1951) tarafından önerilen ve plastisite indeksi tablosuna göre 'orta yüksek plastisiteli' ve Sover(1979) sınıflandırmasına göre ise 'orta-yüksek plastik' zeminden oluştuğu görülmektedir. Yapılan oturma hesabına göre $\Delta H=8.66\text{cm}$ olarak bulunmuştur. Radey temellerde killerde maksimum mutlak oturma miktarı 10cm'dir. İnceleme alanı için Mudanya Formasyonunda belirtilen 8.66cm'lik maksimum mutlak oturma miktarı radye temeller için kabul edilebilir sınırlar dahilindedir. Tekil ve şerit temeller için izin verilebilir sınırları aşmaktadır.

İnceleme alanında gözlenen Mudanya Formasyonuna ait birimler iri ve ince malzeme barındırdığından, dağılma problemi gelişebileceğinden, kazı ve yol çalışması esnasında şev stabilitesi sorunları meydana gelebilir. Bu sebeple inceleme alanında yerleşime uygunluk yönünden 'Önemli Alan-2.1 (ÖA-2.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak tanımlanmıştır.

Bu alanlarda:

- İnceleme alanında bulunan yaklaşık 0.00-3.00m kalınlığındaki bitkisel toprak birimleri kaldırılarak yapılaşmaya sağlam zeminden başlanmalıdır.
- Yüzey ve yeraltı sularının ortamdaki uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- İnceleme alanındaki Mudanya Formasyonunda yapılan şişme analizine göre inceleme alanındaki birimlerin düşük-orta-yüksekçok yüksek şişme riski içerdikleri belirlenmiştir. Bu alanda şişme mühendislik problemleri ile karşılaşılması beklenmektedir. Parsel bazındaki çalışmalarda killerin oturma, şişme, farklı oturma, şişme, farklı oturma mühendislik problemleri detaylı incelenmelidir.
- Yapı yüklerinin taşıtılacağı zeminin mühendislik parametrelerinin yapı tasarımına esas temel zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmesi gerekmektedir.

- Derin şevli kazılara dikkat edilmeli, kazı şevlerinin yağmur, yüzey ve yeraltı suları ile etkileşimini önlemek her türlü kazıda açığa çıkan şevler açıkta bırakılmadan tekniğine uygun istinat yapılarıyla desteklenmesi gerekmektedir. Bunun için kazılarda istinat duvarı, barbakanlı beton perde veya bir şev kaplama vb projesiyle desteklenmelidir. Kazı şevleri tekniğine uygun iksa (istinat, perde duvar, püskürtmeli beton, mini kazık, ankraj vb.) tedbirleri ile desteklenmelidir. Ayrıca bu alanlarda mutlaka yüzey ve teel drenajının yapılması gerekmektedir. Yapılacak derin kazılarda oluşacak yarmaları tekniğe uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile korunmalı, yer altı ve atık suları drenaj yöntemi ile yüzeyden uzaklaştırılmalıdır.
 - Zemin hakim periyotları ve zemin büyütmesi parsel bazlı zemin etütlerinde tekrar incelenmelidir.
 - Yapılan çalışmalarda gerekli önlem projeleri planlanarak, uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir. Söz konusu alanlarda uygun görülen tüm önlemler zemin etüt çalışması sonuçlarına göre uzman mühendislerce projelendirilerek uygulanmalıdır.
 - Temellerin aynı birim üzerine oturtturulmasına özen gösterilmelidir. Yapı temelleri üstteki bitkisel toprak harf edilerek alttaki sağlam zemine oturtturulmalı veya farklı oturmaları önlemek için uygun temel sistemi seçilmelidir. Yapı temelleri bitkisel toprak ve yapay dolgulara oturtturulmamalıdır.
 - Yapılaşma öncesi yapılacak temel-zemin etütlerinde, yapı-temel-zemin etkileşimi gözetilerek temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtırılacağı seviyenin mühendislik parametreleri (şışme, oturma, farklı oturma, taşıma gücü vb) incelenmelidir. Zemin ve temel etütleri kapsamındaki etütlerde yapı temelleri altında belirlenecek zeminlerin özelliklerine göre gerek duyulan taşıma gücü, oturma, şışme, farklı oturma, vb araştırmaları ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
 - Yapılaşmayı etkileyecek mühendislik sorunlarına yönelik önlemler, uzman mühendisler tarafından projelendirilmeli ve bu projeler Belediyesi kontrolünde yerine getirildikten sonra plan uygulamasına geçilmelidir.
 - Bu alanlar yerleşime uygunluk yönünden ‘Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar’ olarak değerlendirilmiştir. Hazırlanan 1/1000 ve 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında ‘ÖA-2.1’ simgesiyle gösterilmiştir.
12. 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı resmi gazetede yayınlanan ve 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren ‘Türkiye Bşna Deprem Yönetmeliğı’ şartlarına uyulmalıdır.
13. Bu rapor Osmangazi İlçesi Hamitler Mahallesi 1/5000 ölçekli H21B25C, H21C05B Paftaları ve 1/10000 ölçekli H21B25C4C, H21B25C4D, H21C05B1A, H21C05B1B, H21C05B1C, H21C05B1D paftalarında yer alan sınırları belirtilen 39.2 hektarlık alanın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporu olarak Yerleşime Uygunluk durumunun değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmış olup zemin ve temel etüt raporu yerine kullanılamaz.

2.5. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR

1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında kısmen Orta Yoğunlukta Meskun Konut alanında kısmen Az yoğunlukta Gelişme Konut Alanında kısmen de Sosyal Tesis Alanında kaldığı tespit edilmiştir.

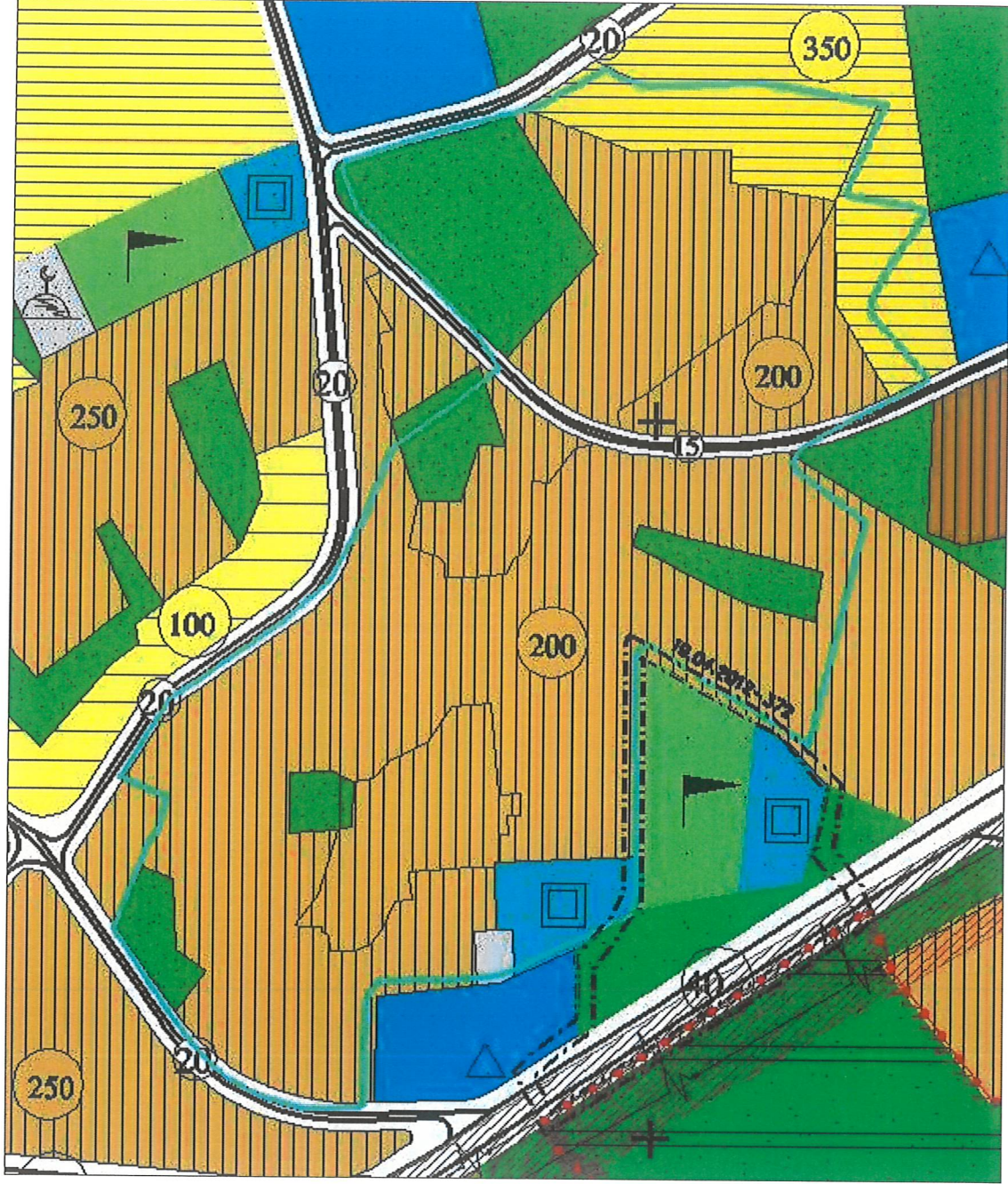
Harita 4: 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı



1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında kısmen 200 ki/ha yoğunlukta Meskun Konut Alanında kısmen 350 ki/ha yoğunlukta Gelişme Konut Alanında kısmen Park ve Dinlenme Alanında kısmen Sağlık Alanında kısmen İbadet Alanında kısmen de Yolda kaldığı tespit edilmiştir.

Harita 5: 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı



KİSMİ REVİZYON ÖNCESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

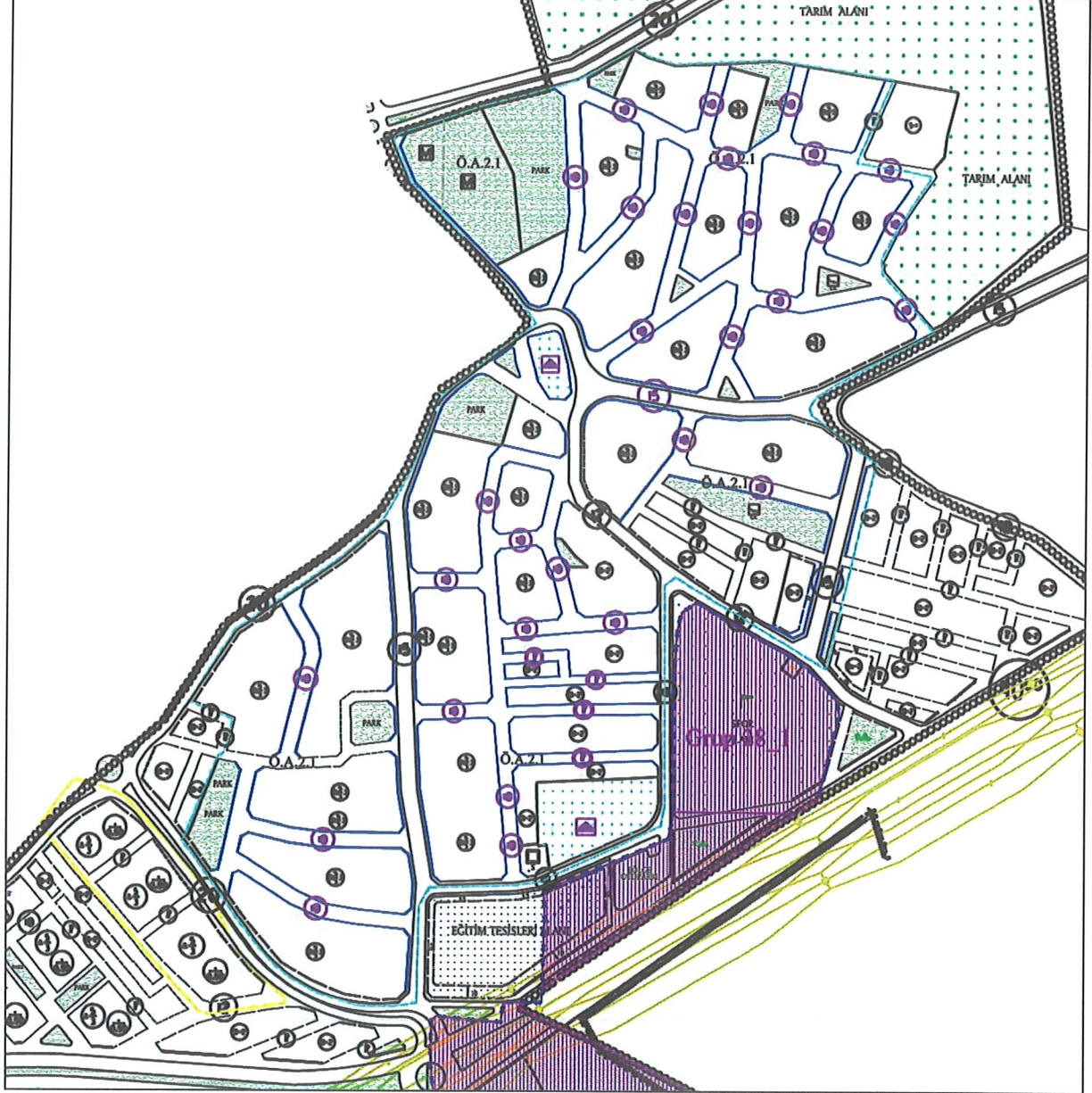
Kısmi Revizyon öncesi onaylı 1/1000 ölçekli Bağlarbaşı Hamitler Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen Yapı Yasaklı Alan kapsamında kısmen Bitişik Nizam 2 katlı (B-2) Konut Alanında kısmen Serbest Nizam 1 ve 2 Katlı Konut Alanında kısmen Park Alanında kısmen Taşıt Yolunda kalmaktadır.

Harita 6: Kısmi Revizyon Öncesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı



Hamitler eski köy yerleşmesi ve yakın çevresini kapsayan ve havaalanı mania planı kriterleri nedeniyle uzun yılladır yapılaşmayan bölgede hazırlanan 1/1000 ölçekli Bağlarbaşı Hamitler Uygulama İmar Planı Kısmi Revizyonu ile Serbest Nizamların ve yapı yasaklı alanların kaldırıldığı Blok Nizam ön bahçe 5m yan bahçe 3m 3 ve 5 Katlı Konut Alanı olarak düzenlenmiştir.

Harita 7: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Kısmi Revizyonu

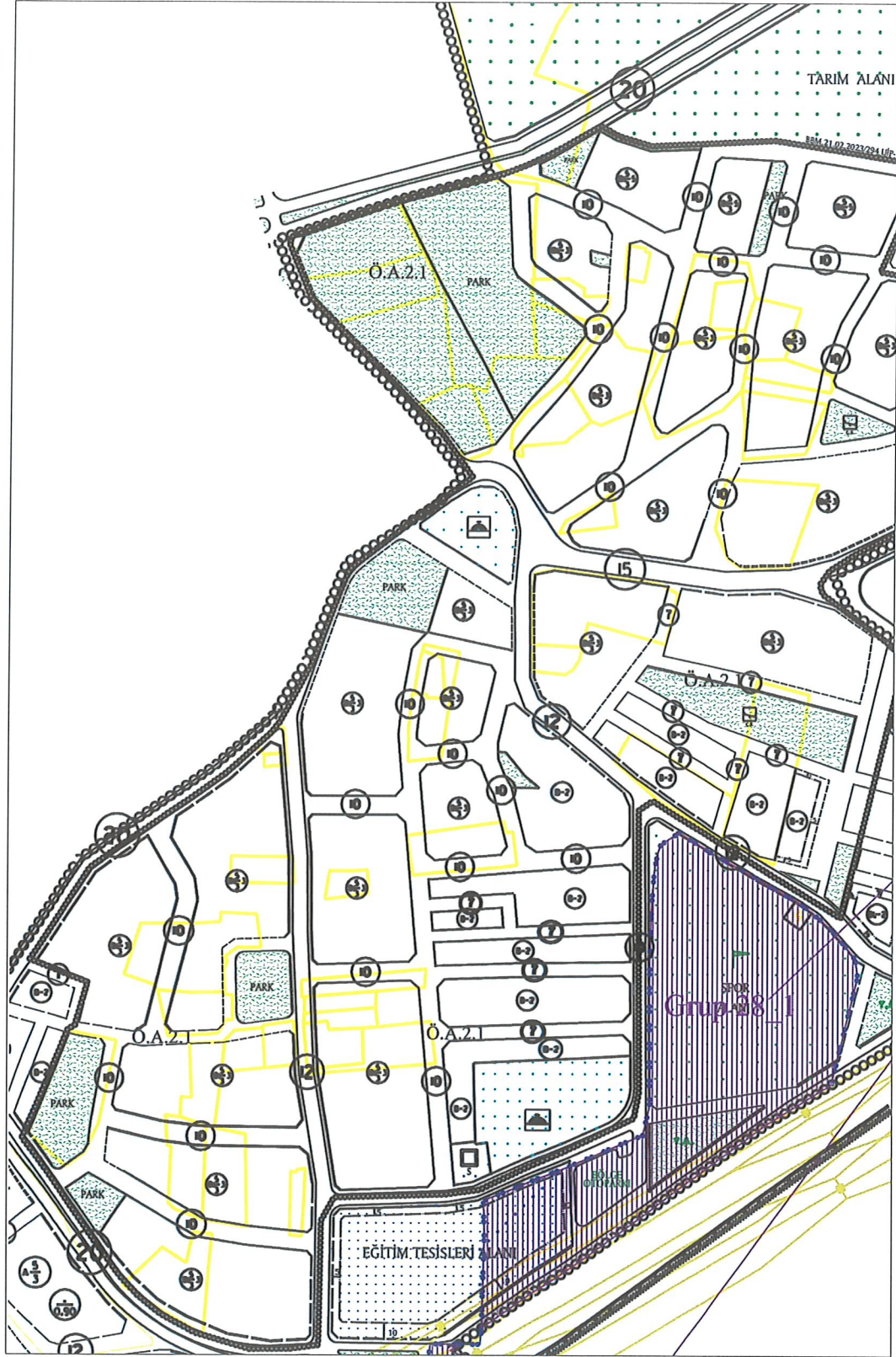


3. PLANLAMA ÇALIŞMASI

3.1. ASKI İTİRAZI GEREKÇESİ

Askı itirazlarında genel talep mevcuttaki yapıların yolda kalması sebebi ile konut alanına alınması, Park ve Rekreasyon Alanı olarak düzenlenlenen parsellerin Konut Alanı olarak düzenlenmesi ve Blok Nizam 3 Kat olarak düzenlenenen adaların Blok Nizam 5 Kat olarak yeniden düzenlenmesi gerekçeleri ile askı itirazında bulunulmuştur.

Harita 8: Askı İtirazı Olan Parseller



3.2. PLAN ÇALIŞMASI

1/1000 ölçekli Bağlarbaşı Hamitler Uygulama İmar Planı Kısmi Revizyonuna ilişkin yapılan 65 adet askı itirazının 64 adedi söz konusu revizyonunun üst ölçekli planlar doğrultusunda hazırlanmış olması, kat artışı taleplerinin yoğunluk artırıcı ve plan bütünlüğünü bozucu nitelikte olması dolayısı ile kısmen uygun görülmemiş olup, 1 adet askı itirazı ise mevcuttaki yapıların korunarak yol genişliklerinde değişiklik yapılmaksızın yol aksının yeniden düzenlendiği hali ve 6395 ada 11, 12, 13, 14, 15 parsellerin Blok Nizam 3 kat ön bahçe 5m yan bahçe 3m Konut Alanı olarak düzenlendiği hali ve 6390 ada 49 parseldeki Park Alanının yeniden düzenlendiği hali ile plan değişikliği hazırlanmıştır.

Müdahale edilen adaların alan tablosu aşağıda belirtilmiştir.

	KİSMİ REVİZYON	ASKI İTİRAZI SONRASI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
BLOK NİZAM 3 KAT KONUT ALANI	2230.3	5538.5
PARK ALANI	7577.2	5500.7
REKREASYON ALANI	8852.2	7262.3
YOL	1272.5	1630.7
TOPLAM	19932.2	19932.2

Harita 9: Askı İtirazı Sonrası Plan Değişikliği

