



OSMANGAZİ BELEDİYESİ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, AHMETBEY MAHALLESİ DERE TAŞKIN ALANINA İLİŞKİN AHMETBEY KÖYÜ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Dr.MURAT ÖZYABA
Y.Şehir Plancısı-Sit Koruma Plancısı
(A Grubu)
Oda Sicil No: 831 Dış.No:YTÜ 15354
V.D. Muğanya 7170011542
GSM: 0532 5845545

PİN: UİP- 16341634

Katip ÜYE
Hakan KÖPRÜLÜOĞULLARI

Katip ÜYE
Zeynep KURT

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
.17../.05../.2021.. tarih ve 243 sayılı kararı
ile uygun bulunmuştur.

MUSTAFA DÜNDAR
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
17.05/2021. tarih ve 892 Sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

I. BURSA'NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

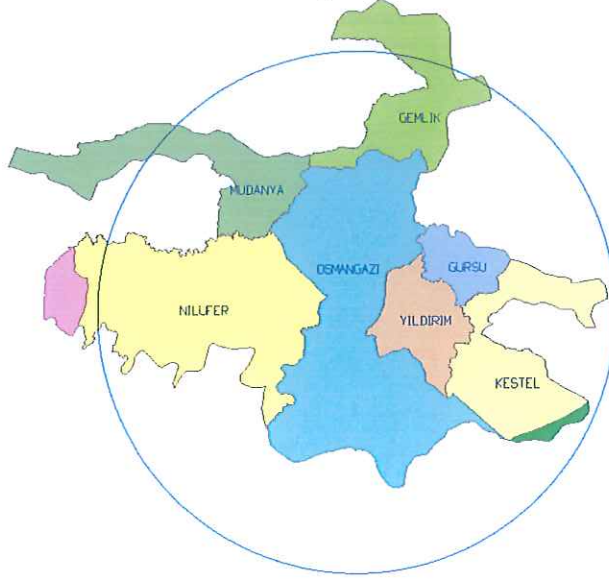
I.1. KONUMU:

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, 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 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)

1.2. 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

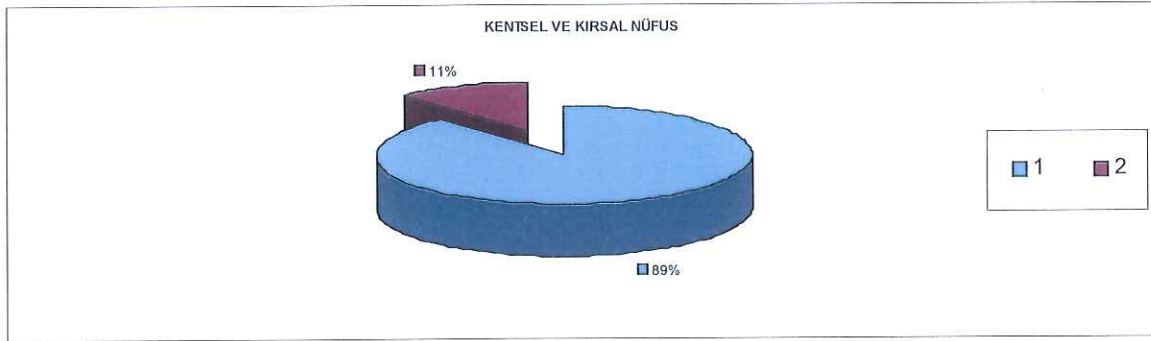
mm

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

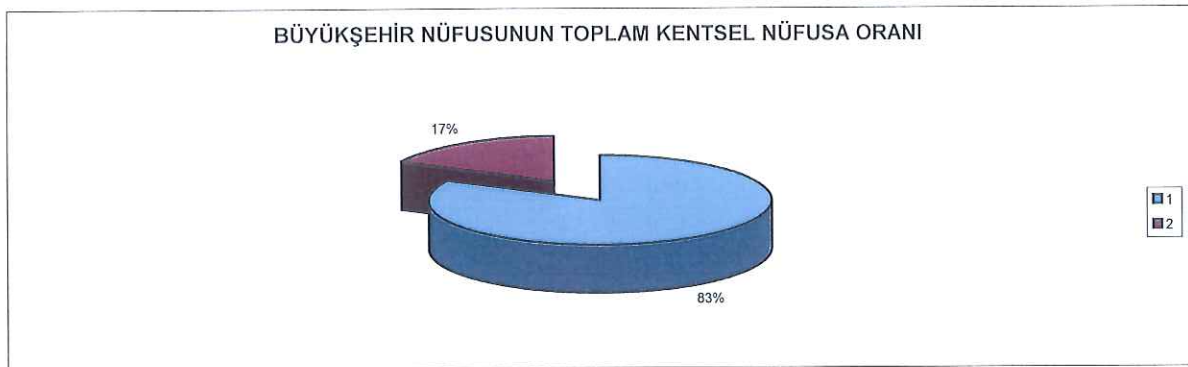
Kaynak: TÜİK(Kaynak:DİE ve Kuzey Planlama Bölgesi)

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.

Handwritten signature

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.

1.3. 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.

I.4. FİZİKSEL YAPISI

I.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 sulu tarım yapılmaktadır.

I.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.

I.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.

Am

I.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.

I.4.5. TOPRAK KABİLİYETİ

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

I.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)

I.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)

Harita 2: Bursa İli Deprem Haritası

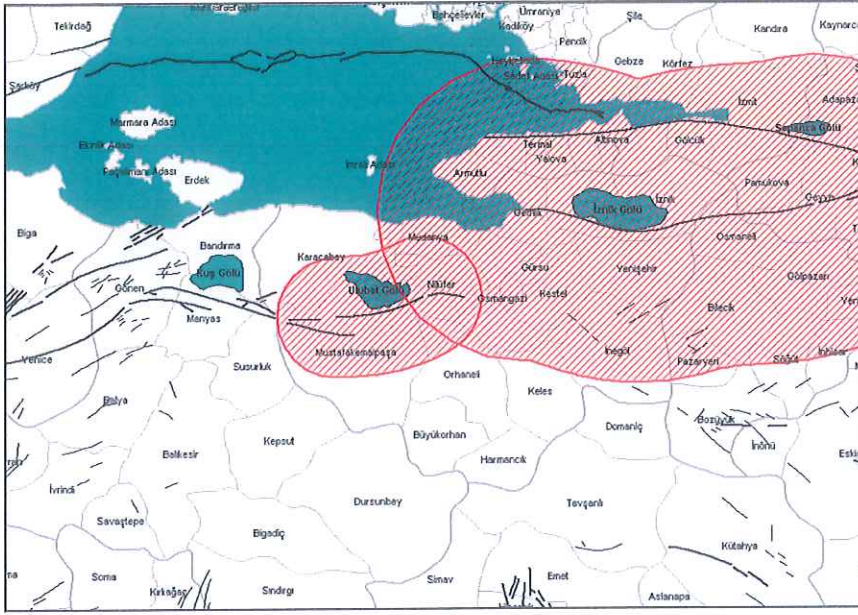


Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)'nın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük arasında iki kola ayrılmaktadır.

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 İznik 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:

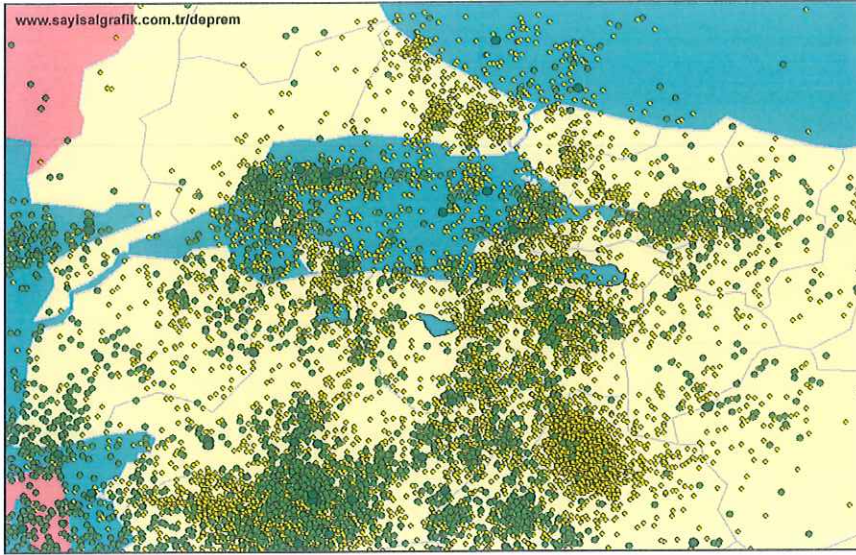


KAF'ın güney kolu haricindeki fay zonları ise batıda Bursa fay zone, güneydoğuda ise İnönü-Eskişehir fay zone'dur. Bursa Yerleşiminin güney kesiminden geçen ve İnönü-Eskişehir fay zoneunun devamı niteliğindeki fay hattı inceleme alanı için ciddi tehlike oluşturmaktadır. Aletsel verileri de göz önüne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

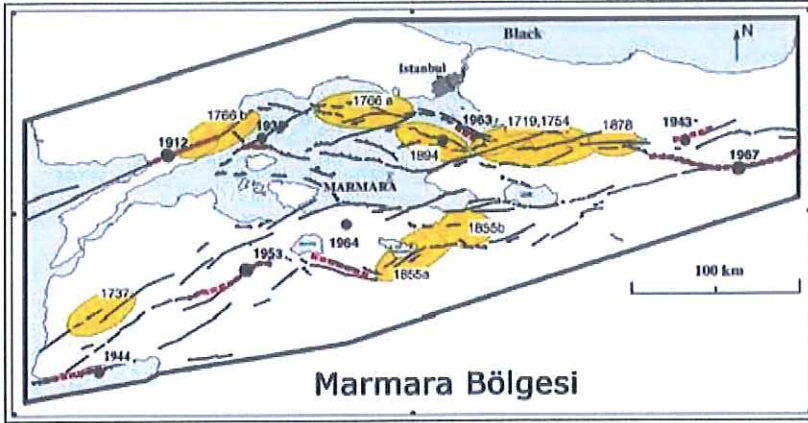
KAF'ın güney kolunun ürettiği en son büyük depremin yüzyıllar önce olduğu, Bursa fayı ya da alt fay zoneunun ise yüzyılı aşkın bir süre önce yıkıcı deprem meydana getirdiği bilinmektedir. Olabilecek bir depremin olası yeridir. Bursa ve çevresinin diri faylarını MTA tarafından hazırlanan 1/25 000 ölçekli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

Bursa çevresinin ve Marmara Bölgesinin Sismotektonik haritası Şekil 'de verilmiştir.

Resim 2:



Resim 3:



II. PLANLAMA ALANI KAPSAM VE AMAÇ

İli: Bursa

İlçe: Osmangazi

Mahalle: Ahmetbey

Plan Adı: 1/1000 Ölçekli Ahmetbey Köyü Uygulama İmar Planı

Handwritten signature



.Bu kısımda BUSKİ Genel Müdürlüğü'nün 14.01.2021 tarih ve 2371 sayılı yazısı ile bölgenin taşkın alanından çıkartılması istendiğinden DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'ne talepte bulunulduğu ve DSİ 1. Bölge Müdürlüğünden gelen cevabi yazıda ıslah tesisi'nin uygun bir sahilinde devamlılığı olan işletme bakım amaçlı minimum 6.00m genişliğinde yol şeritlerinin ayrılması kaydıyla imar planlarında işaretli taşkın alan sınırlarının kaldırılması talep edilmektedir.

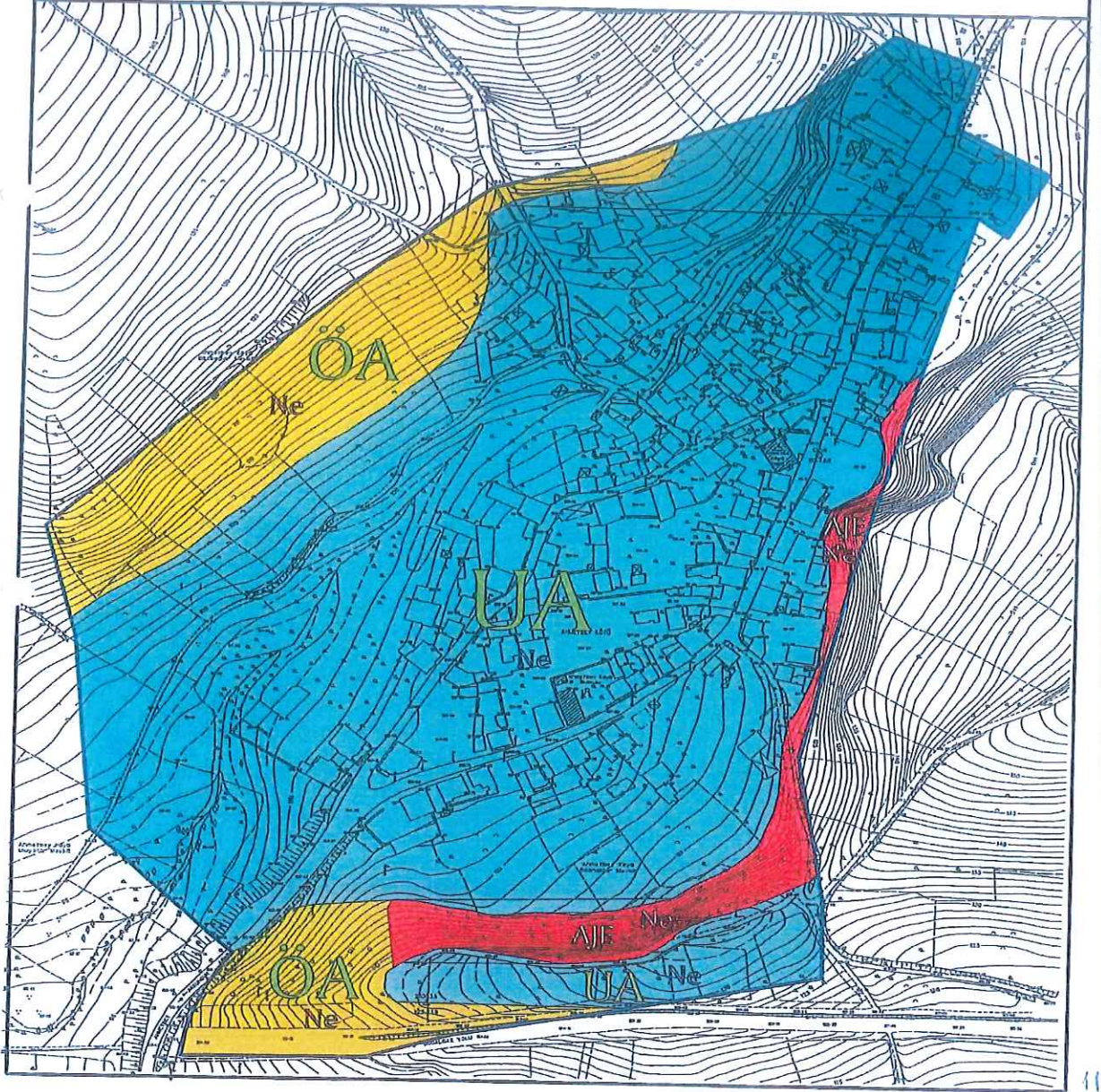
III. UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK ETÜD

Plan değişikliğine konu alan yerleşime uygun alanda kalmaktadır.

BURSA OSMANGAZİ İLÇESİ AHMETBEY KÖYÜ YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI

AÇIKLAMALAR

-  YERLEŞİME UYGUN ALANLAR
-  YERLEŞİME ÖNLEMLİ ALANLAR
-  AYRINTILI JEOLojİK ETÜT
GEREKTİREN ALANLAR



Handwritten signature

III.7.1.1. İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Açısından Değerlendirilmesi

İnceleme alanında yerleşim alanı olarak kullanılan bölgenin jeolojik özellikleri, eğim durumu, yeraltı suyu durumu dikkate alınarak yerleşime uygunluk haritası 1/1000'lik ölçekli olarak hazırlanmıştır.

Bu bölgede yapılaşmaya gidildiği takdirde parsel ölçeğinde sondajlı zemin etüdlerinin yapılması gerekmektedir.

İnceleme yapılan alanda topoğrafik konum, jeolojik ve jeoteknik çalışmalar, yerüstü ve yeraltı sularının konumu ile diğer çevre faktörleri göz önüne alınarak bu konuda aşağıdaki sonuca gidilmiştir.

Yerleşime Uygun Alanlar (UA)

İnceleme alanındaki eğim miktarı(%0-20) ve yeraltı suyunun durumu incelenmiş olup 1/1000'lik paftada da görüleceği üzere mavi renkli alanlar yerleşime uygun alan olarak paftaya işlenmiştir. Uygun alan içinde yer alan dere boyunca dere kenarındaki komşu parsellerde ise sondajlı zemin etüdü olarak çözümlenmelidir.

Yerleşime Önemli Alanlar (ÖA)

Yerleşime önemli alanlar, inceleme alanında yapılan sondaj çalışmaları, laboratuvar deney verileri , yer altı suyu ölçümleri ve eğim miktarları(%20-40) dikkate alınarak önemli alan olarak paftaya işlenmiştir.

İnceleme alanında 1/1000'lik pafta da görüleceği üzere sarı renkli alanlar yerleşime önemli alanlar olarak işlenmiştir. Bu alanlarda jeolojik açıdan bir sorun bulunmamakla birlikte inceleme sahası içerisinde %20-%40 arası eğime sahip kesimlerdir. Bölgenin 1. derece deprem kuşağı içinde bulunması nedeniyle ve zemin parametrelerinin saptanması amacıyla parsel bazında sondajlı zemin etüd raporları hazırlanarak yapılaşmaya gidilmesi uygundur. Bu raporların içeriğinde bina zemin ilişkisi irdelenmeli, taşıma gücü, oturma, şişme tahkikleri yapılmalı çıkan sonuçlara göre gerekli önlemler ve öneriler belirlendikten ve uygulandıktan sonra yapılaşmaya geçilmelidir.

Bu alanlarda parsel ölçeğinde sondajlı zemin etüt raporları hazırlanarak yapılaşmaya gidilmelidir. Ayrıca parsel bazında yapılacak kazılar esnasında bölgenin yamaç duraylılığı ve şev stabilitesinin korunması

III.7. ANALİZ SONUÇLARI VE DEĞERLENDİRME

III.7.1. İnceleme Alanının Jeolojisi:

İnceleme alanında, çalışmalarımız sırasında Neojen (Üst miyosen-Pliyosen) Yaşlı Kumlu Siltli KİL ve Kıltaşı-Silttaşı-Kumtaşı Ardalanmalı birimler yer almaktadır. Bu birimler kahve, gri, sarı ve yeşil renklerde spt değerlerine göre çok katı-sert kıvamlı, orta ve yüksek plastisiteli yer yer çakıl boyutunda kalsiyum karbonat ve marn içerikli KİL (CH) birimleridir. Neojen birimleri, Bursa Ovası'nın Kuzeyinde, Batısında ve Güneybatısında ayrı litoloji topluluğu şeklinde görülür. Bursa Ovası'nın Kuzeyinde, genellikle gölsel marn, killi kireçtaşı ile çakıltası, kumtaşından oluşmaktadır. Çoğunlukla 1-10 cm. çapında, köşeli permo-triyas birimlerinin çakıllarından oluşan, sarı, bej ve kırmızı renkli, kötü boylanmalı, gevşek tutturulmuş çakıltası düzeyi ile başlar. Üzerine gölsel kireçtaşı, killi kireçtaşı ve marn ardalanmalı istif gelir. Marnlar yeşil, bej, laminalı, ince tabakalı ve gevşek tutturulmuştur. Kireçtaşı ve killi kireçtaşları krem, ak, kirli sarı, ince-orta-kalın katmanlı ve oldukça serttir. Silisli ve konkresyonlu seviyeler içerir. İnceleme alanı ve bu alanı çevreleyen yeterli genişlikteki sahanın genel jeolojisi M.T.A. tarafından hazırlanan 1/25.000 ölçekli jeoloji haritası Ekte verilmiştir.

Bitkisel Toprak: İnceleme alanında değişik kalınlıklarda Bitkisel Toprak tabakaları gözlenmektedir.

Dolgu Malzemesi: İnceleme alanındaki SK-1,SK-2 sondaj kuyularında rastlanılan dolgu malzemesi lokal olarak yer alıp arazinin genelini temsil etmemektedir. Dolgu malzemesi çakıllı, kumlu, yol miciri, inşaat malzemesi ve moloz içerikli.

Kumlu Siltli KİL: Gri ve koyu yeşil renklerde, çakıl boyutunda kalsiyum karbonat malzeme içerikli, orta-yüksek plastisiteli Standart penetrasyon sonuçlarına göre katı, çok katı, sert kıvamlıdır.

Kıltaşı-Silttaşı-Kumtaşı Ardalanması: Gri renkli, Sert kıvamlı, kum bantlarının ve yer yer çakıl boyutunda karbonatlı malzemenin bulunduğu orta derecede ayrıışmış kayaç niteliğindedir.

koşuluyla kazı projesi(kademeli kazı,istinat duvarı,mini kazıklar vs.) projelendirilip inşa edilmesi gerekmektedir.

Ayrıntılı Jeolojik Etüd Gerektiren Alanlar (AJE)

İnceleme alanında 1/1000'lik pafta da görüleceği üzere kırmızı renkli alanlar ayrıntılı jeolojik etüd gerektiren alanlara girmektedir.Bu alanlar %40 ve yakın çevresindeki daha büyük eğime sahip kesimlerdir. İnceleme alanının bir kısmı bu alana girmekte olup yer yer yüksek eğimli yamaçlarda bulunmaktadır. Bu tür alanlarda sondajlı jeolojik etüd yapılmadan hiçbir şekilde planlamaya gidilmemesi gerekmektedir.

III.7.1.2 . Sonuç ve Öneriler

1- Yapılan bu çalışma; Bursa İli, Osmangazi İlçesi sınırları içerisinde yer alan Ahmetbey Köyleri sınırları içerisinde kalan bölgenin uygulama imar planına esas yerleşim amaçlı jeolojik etüdünü kapsamaktadır. İnceleme alanı H21-b-25-a-3-b , H21-b-25-b-2-c 2 adet 1/1000'lik pafta numaraları mevcut olan yaklaşık 18 hektarlık bir alandır.

2- Etüd konusu taşınmaz ve çevresinde Neojen yaşlı birimlerden Kumlu Siltli KİL ve Kiltası-Silttaşı-Kumtaşı seviyeleri yer almaktadır.

3- İnceleme alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Ahmetbey köyünü içerisine alan bölgede kalmaktadır. Kuzeyinde Kurşunlu Köyü, Batısında ise Aksungur Köyü, Doğusunda ise Çağlayan Köyü yer almaktadır.Ahmetbey Köyü hafif eğimli bir alanda (%0-20) bulunmaktadır. Ahmetbey Köyünün özellikle kuzeybatı bölümünün bir kısmı (%20-40)'lık eğim miktarına sahiptir. Ahmetbey Köyünü çevreleyen alanlar topoğrafya eğiminin sıklıkla değiştiği alanlar olup lokal olarak bazı yerlerde eğim miktarı %40 ve üstündedir.

4- Uygulama İmar Planına yönelik olarak yapılan bu çalışmada verilen tüm zemin parametreleri zeminin genel özelliklerini karakterize etmekte olup, inceleme alanında lokal bazda zeminin farklı özellikler gösterebileceği, bu nedenle parsel bazında gözlemsel ve sondajlı zemin etütlerin yapılarak her parsel için zemin parametrelerinin belirlenmesi gerekmektedir.

* İnşaat parselinin, imar planına esas raporun yerleşime uygunlukluk haritasında, "Uygun Alanda" (yer altı suyu, eğim miktarı, şişme vb sorunların saptanmadığı alanlar) olup, bina yüksekliğinin 1-2 katlı konut(hmax=6,50 m.) koşullarında yapılabilmesi ve " **Gözlemsel Zemin Etüt** " olarak çözümlenmelidir. İnşaat parseli "Uygun Alan" olarak

işlenmiş olsa bile çok katlı yapılaşma; Sanayi amaçlı fabrika, depo vb inşaatı, hastane, okul, öğrenci yurdu, itfaiye vb önem derecesi yüksek bina inşaatları yapımında ve dere boyunca dere kenarındaki parsellerde de **"Sondajlı Zemin Etüdü"** olarak çözümlenmelidir.

* İnşaat parselinin, imar planına esas raporun yerleşime uygunluk haritasında, "Önemli Alan" (eğim miktarı(%20-40) nedeniyle) olarak işlenmesi sebebiyle inşaatları yapımında **"Sondajlı Zemin Etüdü"** olarak çözümlenmelidir. Bu alanlarda parsel ölçeğinde sondajlı zemin etüt raporları hazırlanarak yapılaşmaya gidilmelidir. Ayrıca parsel bazında yapılacak kazılar esnasında bölgenin yamaç duraylılığı ve şev stabilitesinin korunması koşuluyla kazı projesi(kademeli kazı, istinat duvarı, mini kazıklar vs.) projelendirilip inşa edilmesi gerekmektedir.

* Yapılan analizlerden de görüldüğü gibi, esas olarak arazinin topoğrafik koşullarından kaynaklanan lokal stabilize problemleri meydana gelme riski vardır. Bu alanlar (AJE) ayrıntılı jeolojik etüd gerektiren alanlar olup %40 ve yakın çevresindeki daha büyük eğime sahip kesimlerde dir.

Bu tür alanlarda ayrıntılı jeolojik etüd yapılmadan hiçbir şekilde planlamaya gidilmemesi gerekmektedir. Ayrıntılı jeolojik etüd kapsamında mevcut alan ve çevresini kapsayan yamaçların duraylılığının incelenerek, şev stabilize analizlerini içeren ayrıntılı jeoteknik etüd raporları hazırlanmalıdır.

5- İnceleme alanında 1/1000'lik yerleşime uygunluk haritasındaki paftalarda da görüleceği üzere mavi renkli alanlar yerleşime uygun alanlardır. Sarı renkli alanlar yerleşime önemli alanlar, kırmızı alanlar ise ayrıntılı jeolojik etüd gerektiren alanlar olarak işlenmiştir.

6- İnceleme alanı içersindeki mevcut dik ve yüksek şevlerin kontrol edilerek gerekli önlemlerin alınması gereklidir.

7- İnceleme alanında yapılan sondajlar neticesinde SPT değerlerinin yüksek oluşu ve Neojen yaşlı formasyonlarda göz önüne alınarak **sıvılaşma potansiyelinin olmadığı görülmektedir.**

8- İnceleme alanında yeraltı suyunda gözlenebilecek mevsimsel yükselmeler, köy içerisinden geçen derenin taşkın durumları ve oluşabilecek sellenmeye karşı gerekli önlemler alınmalıdır. Ayrıca taşkın durumu DSI' incelemeli, planlamada DSI'nin bu konudaki görüş ve önerilerine uyulması gerekmektedir.

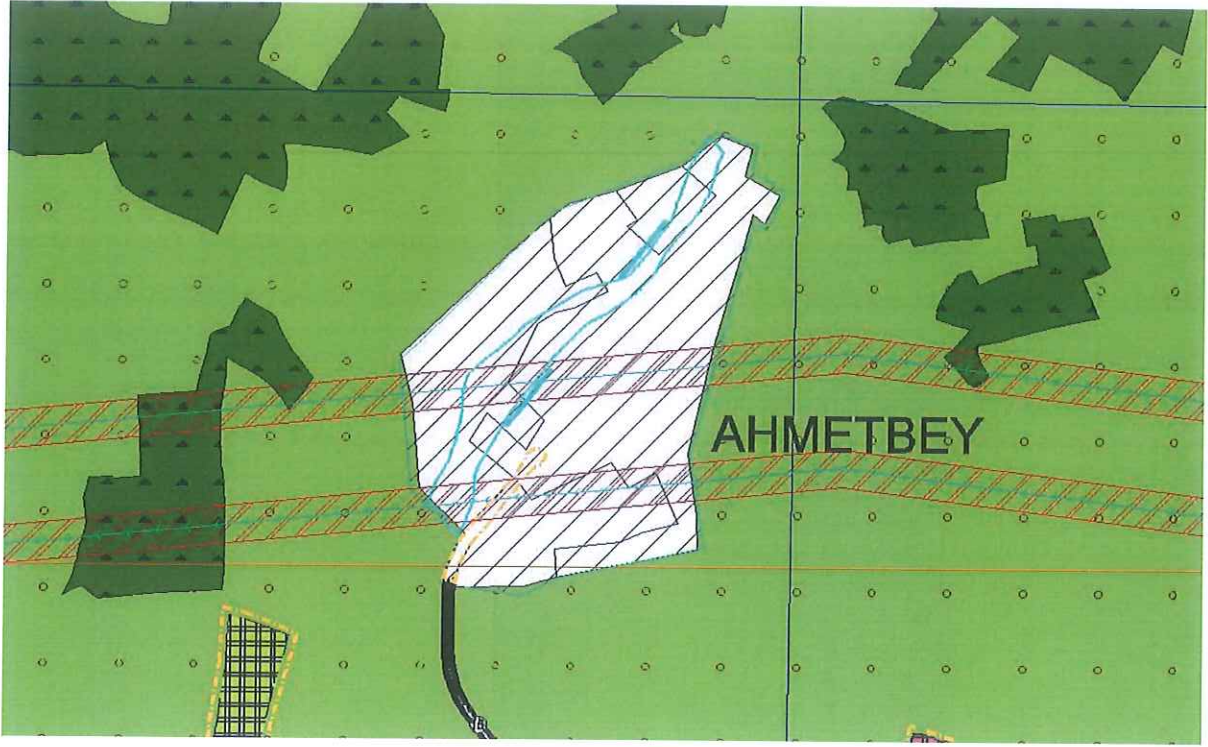
Parsel bazında yapılacak olan kazılar esnasında bölgenin yamaç duraylılığı ve şev stabilitesinin korunması koşuluyla kazı projesi projelendirilip inşa edilmesi gerekmektedir. Ayrıca parsel bazında yapılaşmaya gidilmesi durumunda yeraltı ve yüzey sularının şişmeyi ve yapı temellerini etkilemesini önlemek için yüzey ve temel drenajı yapılmalıdır.

15

III. ONAYLI PLAN VERİLERİ

III.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

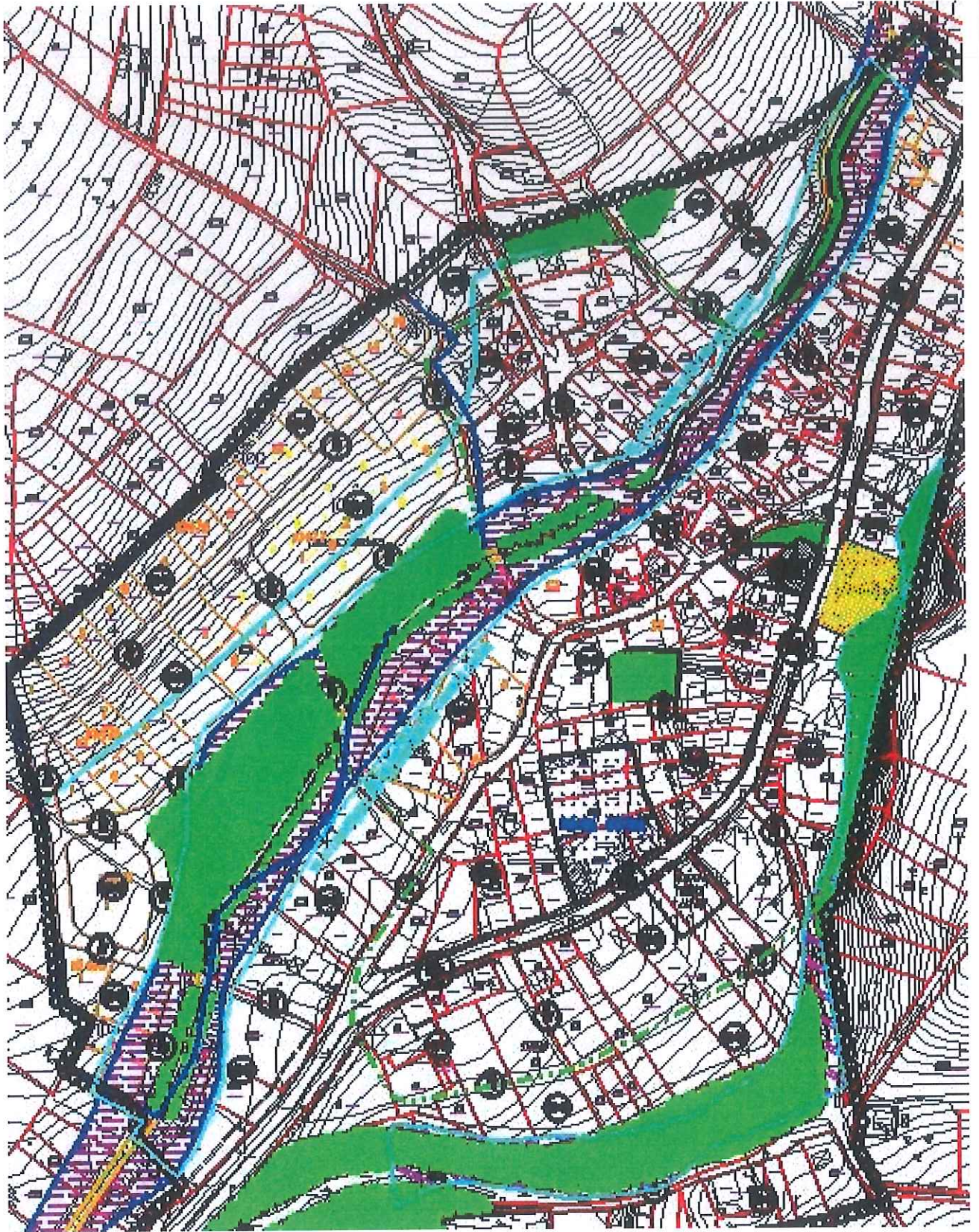
Harita 3: 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı



1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında köy yerleşim alanında kalmaktadır.

Handwritten signature

III.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.10.2017 gün ve 3095 sayılı kararı UIP-8110,3 sayı ile onaylı 1/1000 Ölçekli Ahmetbey Köyü Uygulama İmar Planı kapsamında dere kenarında ve

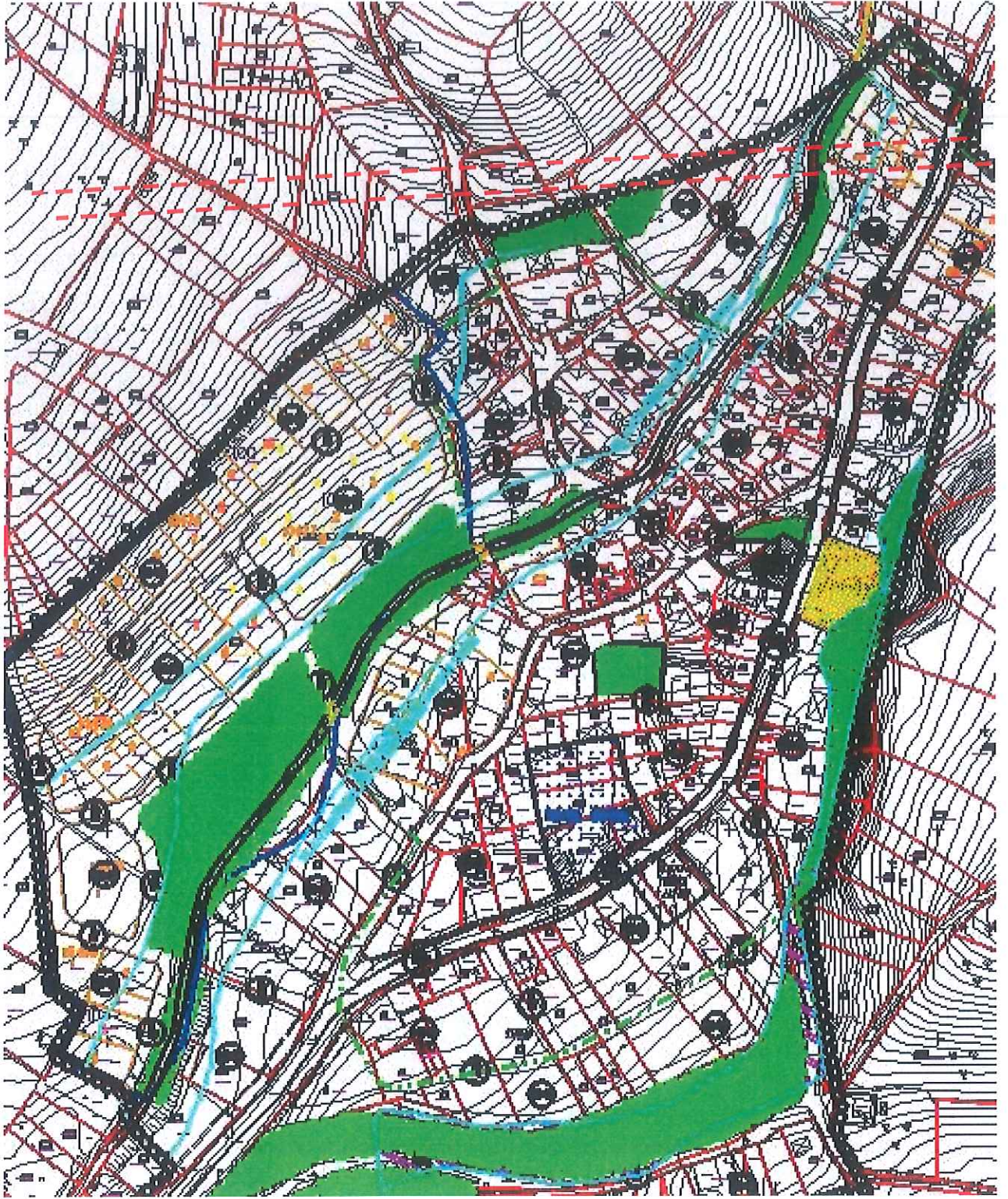
W

evresinde serbest nizam 2 kat konut alanlarında, yolda ve park alanında kalan kısımlarda
dere taşkın alanı taraması bulunmaktadır.

IV. PLANLAMA ÇALIŞMASI

IV.1.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÇALIŞMASI

lu



Buski Genel Müdürlüğü'nden alınan dere ıslah projesi doğrultusunda ıslah tesisinin uygun bir sahilinde devamlılığı olan işletme bakım amaçlı minimum 6.00m genişliğinde yol şeritlerinin ayrılması gerekliliği kapsamında 10015 ada 68 parselin olduğu bölgede 7m'lik yolun devamlılığı sağlanmış ve imar hattında gerekli değişiklik yapılarak yola terk verilmiş, dere taşkın alan taraması kaldırılmış ve ıslah projesi kapsamında oluşan dere yatağı plan üzerine

işlenmiştir. Plan notlarından Genel Hükümler 6. Madde “Taşkın alan sınırı içinde kalan alanlarda, Dere Islah Bandında ıslah çalışmaları yapıldıktan sonra inşaat ruhsatı verilecektir.”

Notu kaldırılmıştır.

PLAN NOTU:

5) Resmi Kurum, Sağlık, Belediye Hizmet Alanı, Eğitim Tesisleri, Sosyal Tesis Alanları vb... kamu kuruluş alanlarında; mimari avan projesinin, Başkanlıkça onaylanmasından sonra uygulamaya geçilir.

~~6) Taşkın alan sınırı içinde kalan alanlarda, Dere Islah Bandında ıslah çalışmaları yapıldıktan sonra inşaat ruhsatı verilecektir.~~ **İPTAL**

7)Yerleşime Önemli Alan Sınırı içinde, Sondajlı Zemin Etüdü yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

KULLANIM	MEVCUT (m ²)	ÖNERİ (m ²)
DERE TAŞKIN ALANI	22125	-
TOPLAM	22125	22125