

İÇİNDEKİLER

1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	3
2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR	4
3. TARİHİ GELİŞİM	4
4. KENTSEL NÜFUS VE SOSYO-DEMOGRAFİK YAPI	6
4.1. Nüfusun Gelişimi ve Nüfus Hareketleri	6
4.2. Sosyo-Kültürel Yapı.....	7
5. EKONOMİK YAPI	8
6. FİZİKSEL YAPI.....	8
6.1. İklim	8
6.2. Bitki Örtüsü	8
6.3. Topografik Durum	9
7. JEOLojİ	9
7.1. Jeolojik Birimler	9
7.1.1. Metamorfizmler.....	9
7.1.2. Mağmatik Kayaçlar	10
7.1.3. Sedimenter Kayaçlar.....	11
7.2. Yapısal Jeoloji	11
7.2.1. İnceleme Alanının Jeolojisi.....	12
7.2.2. Zemin ve Kaya Türlerinin Jeoteknik Özellikleri	12
7.3. Su Durumu.....	12
7.3.1. Yerüstü Suları.....	12
7.3.2. Yeraltı Suları.....	12
7.3.3. İçme ve Kullanma Suyu	12
7.4. Deprem Durumu	13
7.5. Afet Durumu.....	13
7.6. İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Açısından Değerlendirilmesi	13
7.7. Sonuç	14
8. MEVCUT İMAR PLANI	15
9. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	16
9.1. İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü	16
9.2. Orman Genel Müdürlüğü Bursa Orman Bölge Müdürlüğü Orhaneli Orman İşletme Müdürlüğü.....	16
9.3. Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. İnşaat Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği	16
9.4. Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü.....	16

9.5.	Orman ve Su İşleri Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü	17
9.6.	Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü Tesis ve Kontrol Müdürlüğü	17
9.7.	Bursa Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü	17
9.8.	Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü	18
9.9.	BURSAGAZ	18
10.	REVİZYON NAZIM İMAR PLANI YAPIM GEREKÇESİ	19
11.	PROJEKSİYONLAR	19
11.1.	Nüfus	19
11.2.	Mekânsal Projeksiyonlar	21
12.	BÜYÜKORHAN REVİZYON NAZIM İMAR PLANI PLAN KARARLARI	21
13.	PLAN HÜKÜMLERİ	24

2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR

Bursa İli, Türkiye'nin 81 ilinden biridir. 17 ilçeden oluşmaktadır. Bunlar; Büyükorhan, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İzmit, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, Mustafakemalpaşa, Nilüfer, Orhanlı, Orhangazi, Osmangazi, Yenişehir, Yıldırım. Planlama alanını oluşturan Büyükorhan İlçesi Bursa İline bağlı 17 ilçeden biridir.

Harita 2: Bursa İline Ait İlçeler Haritası



Büyükorhan ilçesine bağlı 43 adet mahalle bulunmaktadır. Bunlar; Akçasaz, Aktaş, Armutçuk, Balaban, Bayındır, Burunca, Cumhuriyet, Çakıryenice, Çeribaşı, Danacılar, Danaçalı, Demirler, Derecik, Durhasan, Düğüncüler, Elekçalı, Ericek, Gedikler, Geynik, Hacıahmetler, Hacılar, Hemşeriler, Hocahasan, İsmetiye, Karaağz, Karaçukur, Karalar, Kayapa, Kınık, Kuşlar, Mazlunlar, Orhan, Osmanlar, Örencik, Özlüce, Perçin, Pınarköy, Piribeyler, Sarnıç, Tekerler, Veletler, Yenice, Zaferiye Mahalleleridir.

İlçe merkezini oluşturan mahalleler Cumhuriyet, Orhan, Hocahasan, Armutçuk ve İsmetiye Mahalleleridir. Planlama alanı içerisinde yer alan mahalleler ise Cumhuriyet, Orhan ve Hocahasan Mahalleleridir.

3. TARİHİ GELİŞİM

Bursa yöresinin M.Ö. 4000'lerden beri çeşitli yerleşimlere sahne olduğu bilinmektedir. Bu topraklara M.Ö. 13. Yüzyıldan sonra Bitinler ve Misinler yerleşmiştir. İlk çağda Bitinya ve Misinya'nın komşu olduğu bir alanda yer alan yöre M.Ö. 7. Yüzyılda Lidya'nın, M.Ö. 546'da da Perslerin egemenliğine girmiştir. M.Ö. 334'e kadar süren Pers egemenliği boyunca Bitinyalılar kendi yöneticilerini seçme hakkına sahipti. M.Ö. 328'de Bitinya Krallığı kurulmuştur. Kral Zipoetes döneminde gelişen krallık, oğlu I. Nikomedes zamanında en güçlü haline ulaşmıştır. M.Ö. 230-182 arasında Bitinya kralı olan I.Prusias Bursa kentinin kurucusu olarak kabul edilmiştir. Bursa adının da kentin o zamanki adı Prusa'dan kaynaklandığı sanılmaktadır. M.Ö. 74'te Roma'ya bağlanan Bitinya'nın başkenti Prusa'danNikomedeia'ya (İzmit) taşınmıştır. M.S. 395 yılında Roma İmparatorluğu'nun ikiye bölünmesinden sonra Bizans yönetiminde kalan Bursa, imparatorluğunun Doğu Eyaleti'ne bağlı beş diyosezden Asya Diyosezi sınırları içindeydi. Kent özellikle 11. Yüzyılda

Selçukluların saldırısına uğradıysa da 14. Yüzyıla değin Bizans yönetimi altında kalmıştır. Uzun çatışmalardan sonra 1326'da Orhan Bey Bursa'yı alarak Osmanlıların başkenti yapmıştır. Bursa 1365'te Edirne'nin başkent yapılmasına kadar bu durumunu korumuştur. Bursa, İstanbul'un fethine kadar Osmanlıların en önemli merkeziydi. Bursa yöresi 1900'lerin başında Hüdavendigar Vilayeti'nin sınırları içindeydi. Kentin belediyesi 1877'de kurulmuştur. Kurtuluş Savaşı yıllarında çeşitli yörelerinde ayaklanmalar çıkan Bursa 8 Temmuz 1920'de Yunanlılarca işgal edilmiş; 11 Eylül 1922'de kurtulmuştur.

Büyükorhan İlçe merkezinin 1574 yılından sonraki devirlerde kurulduğu bilinmektedir. Adranos kazası hakkında geniş bilgi veren son devir kaynaklarından Hüdavendigar vilayeti salnamelerine baktığımızda ORHANLARKEBİR adına burada rastlamaktadır. Büyükorhan Bizans döneminde Atranos Tekfurluğunun toprakları içinde yer alan bir bölge idi. Daha sonra Orhangazi döneminde bu bölge 1321 yılında Osmanlı hâkimiyetine girmiştir. Fatih Orhan Bey'e atfen üç obadan oluşan bu yerleşime ORHAN-I KEBİR adı verilmiştir. Cumhuriyet döneminde BÜYÜKORHAN ismini almıştır.

Anadolu çok eski yıllardan bu yana yoğun yerleşmenin hakim olduğu yerler içerisindeydi. M.Ö. 2000 yıllarında Trakya'dan gelen Bitinililer Bursa çevresine yerleşmişler ve adını Bitinya koymuşlardır. Daha sonraları Büyük İskender İmparatorluğunun hâkimiyetine girmiş bir ara Roma, Bizans vilayeti olarak kalmıştır. 1299 yılında ise Osmanlılar tarafından feth edilmiştir. Bölgenin sınırı Adranos Çayı'ndan İzmit, İzmit, Kastamonu ve Ereğli'ye adar uzanmaktadır. Orhanlı İmp. Adrianus'un kurduğu bir yerleşim alanıdır. Bu dönemde adınas Mabedi ve okulu inşa edilmiştir.

Tarih kaynaklarını araştırdığımızda Büyükorhan'ın adına açık olarak rastlanmakla birlikte Atranos isminden yola çıkılarak yorum getirmek mümkün olmuştur. Adı geçen bölge pek çok kaynaklarda önceleri İmp. Adrianus'un sonraları ise Orhan Bey'in av sahası olarak bahsedilmektedir. Orhanlı'nın açılması ile Büyükorhan çevresinde yerleşime açıldığı düşünülmektedir. Büyükorhan ve çevre yerleşmelerinin menşei araştırıldığında yöre halkının Oğuz Boyuna bağlı Kayı Aşiretinden geldikleri görülür. Göktürk Devletinin yıkılmasından sonra Oğuz Boyuna bağlı Kayı Aşireti Orta Asya'dan göç ederek Selçukluların bulunduğu Anadolu'ya gelmişlerdir. Anadolu'ya girdiklerinde ilk yerleşim alanı olarak Bitlis yöresini seçmişlerdir. Selçuklu Sultanı Alaaddin Keykubat'ın yaptığı bir savaşta gösterdikleri yararlılık sebebiyle Domaniç, Bilecik Yöresi kendilerine yurt olarak gösterilmiştir. Bundaki asıl amaç Selçukluların Bizans'a karşı sınırlarını koruma isteğidir. Bilecik ve Söğüt'ü ikincil yerleşim birimi seçen Kayılar zamanla çevreye yayılmaya başlamışlardır. Bu ihtiyaç fetih arzusu ile desteklenip 1326'da Bursa'nın Fethine sebep olmuştur. Kayıların bazı kolları Söğüt, Domaniç, Kütahya, Tavşanlı, üzerinden gelerek Adranos Tekfurluğu'nun hâkimiyetindeki bu bölgeyi almışlardır. O dönemde tekfurluğun merkezi Kadıköy mevkiidir. O dönemden bugün Maşatlık Gavur Mezarlığı mevki adı verilen yörede Tuğla, Desti Parçaları, Kara Mıh ve Kale kalıntıları mevcuttur. Yörenin Fethinden sonra Ortaçlar, Eskiköy, Hallarmevkiilerinde bir kaç yörük obası kurulmuştur. Zamanla büyüyen ve kalabalıklaşan obalar içerisinde en önemli yeri Ortaçlar olacaktır. Ortaçlar'ın yeniçeri baskısı sebebiyle Kirmasti'nin (Mustafa Kemal Paşa) Kurşunlu köyünü üçüncül yerleşim alanı olarak seçtikleri bilinmektedir. Eskiköy ve Hallarmevkiilerinde kalan Karakeçili Obaları tarafından bu yöreye Orhan Bey'e ithafen ORHAN-I KEBİR adı verilmiştir. Bugünkü halkın ataları olarak bu gruplar bilinmektedir. 1944 yılında Orhanlı'ya bağlı bir nahiye özelliği kazanmış, 1967'de ilçe olmuştur.

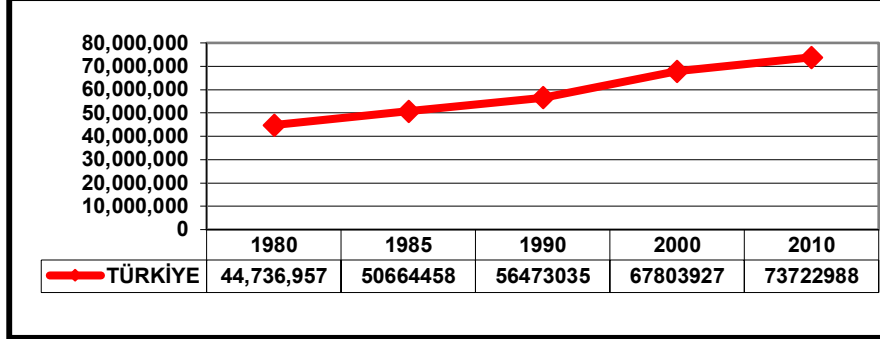
Büyükorhan 29.12.1958'de yapılan ve sonraları yenilenen müracaatlar ile 04.07.1987 tarih ve 19507 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan hükümet kararı ile ilçe statüsü kazanmıştır.

4. KENTSEL NÜFUS VE SOSYO-DEMOGRAFİK YAPI

4.1. Nüfusun Gelişimi ve Nüfus Hareketleri

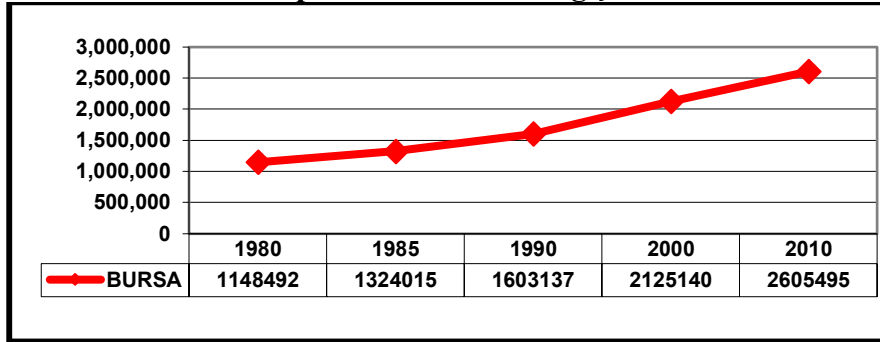
1980 yılı itibarıyla yapılan Genel Nüfus Sayımları ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları tablo ve grafikler halinde aşağıda verilmiştir.

Grafik 1: Yıllara Göre Ülke Toplam Nüfusunun Değişimi



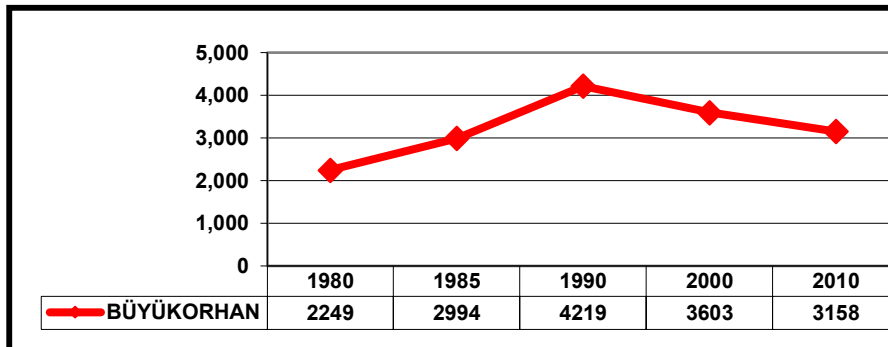
Ülke genelinde nüfus artışlarına bakıldığında; 2000 yılından önce ki doğal nüfus artışı normal değerlerini izlemiş ancak 2000 yılından sonra doğal nüfus artışı yarıya düşmüş olduğu görülmektedir.

Grafik 2: Yıllara Göre İl Toplam Nüfusunun Değişimi



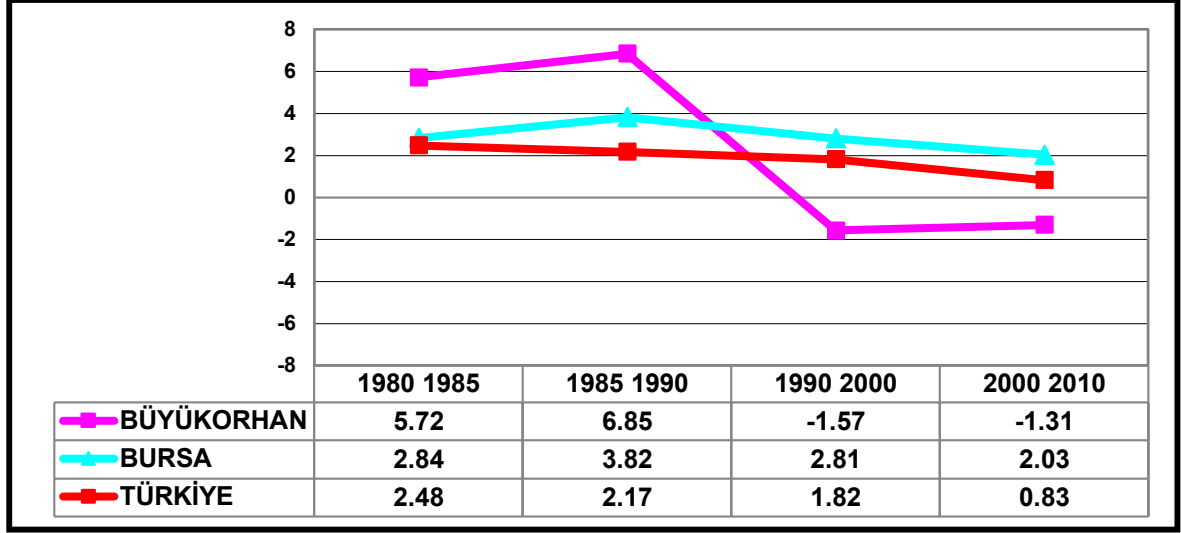
Bursa İl genelinde nüfus artışlarına bakıldığında; 1980–1985 yılları arasında ki doğal nüfus artışı, 1985–1990 yılları arasında da devam etmekle beraber Bursa ilinin aldığı göç ile birlikte nüfusu artmıştır. 1990 yılından sonra ise Bursa da doğal nüfus artışı azalmaya başladığı görülmektedir.

Grafik 3: Yıllara Göre İlçe Toplam Nüfusunun Değişimi



Büyükorhan İlçe genelinde nüfus artışlarına bakıldığında; 1980–1990 yılları arasında doğal nüfus artışı ile birlikte nüfus artışının en yoğun olduğu dönem olduğu görülmektedir. 1990 yılından sonra ise nüfus artışı azalmaya başlamıştır.

Grafik 4: Nüfus Artış Hızı %



Büyükorhan İlçesi'nin 1980 yılından itibaren nüfusundaki değişim incelendiğinde:

1980–1985 yılları arasında; Türkiye’de yaşanan nüfus artışı Bursa iline aynı oranda yansırken, Büyükorhan İlçesi’ne de aynı oranda yansıdığı ve nüfusları artmıştır.

1985–1990 yılları arasında; Türkiye genelinde yaşanan nüfus artışı, Bursa İli’ne de aynı oranda yansırken, Büyükorhan İlçesi nüfusu büyük oranda artmıştır.

1990–2000 yılları arasında; Türkiye’de ve Bursa İli nüfus artış azalmış fakat nüfusu artarken, Büyükorhan İlçesi’nin nüfusu ise Türkiye nüfus artış oranının çok altında bir oranla azalmıştır.

2000–2010 yılları arasında; Türkiye’de ve Bursa İlinde nüfus artış hızı düşerken nüfusları artmakta, Büyükorhan İlçesi’nin nüfusu ise düşük oranda azalmıştır.

Ülke genelinde nüfus artmaya devam ederken kırsal alanlardan ekonomik nedenlerden dolayı kentlere göçler 1985–1990 yıllarında yoğun bir şekilde yaşanmıştır.

4.2. Sosyo-Kültürel Yapı

Yerleşmedeki sosyal yapı, kentsel özelliklerin henüz ilçeye tam olarak hakim olmaması nedeniyle kırsal karakterdedir. İlçenin geçim kaynaklarını tarım-hayvancılık ve buna benzer bir takım uğraşlar teşkil etmektedir. İlçede yaşayanların çoğu geçimini tarım ve hayvancılıktan kazanırken geriye kalan kısım ise ticaret ve hizmet sektöründen sağlamaktadır.

İlçede çalışma çağına gelen nüfusun büyük çoğunluğu, yerleşme içerisinde tarımsal faaliyette bulunmaktadır. Bununla birlikte son yıllarda genç nüfus Bursa’da bulunan sanayi tesislerine çalışmak için göç etmektedir.

Sosyal yapının öğrenilebilmesi amacıyla yerleşmede yapılan aile anketi sonuçları ve birebir görüşmeler neticesinde elde edilen bilgilere göre; tarım ve hayvancılık birçok ailenin günlük yaşamında önemli bir yer tutmaktadır. İlçedeki hayvancılık kendi ihtiyaçlarını karşılamak ve bunun yanında az da olsa peynir üretimi, süt satışı yapmak amaçlıdır. Özellikle ilçe ve civar köylerden toplanan sütler Süttaş ve Yörsan firmalarının ilçedeki süt toplama merkezlerinde biriktirilerek Karacabeyde bulunan ana merkeze işlenmek için götürülmektedir. İlçede yapılan tarım halkın kendi ihtiyaçlarını karşılayacak kadardır. Toprağı olmayan aileler ise başka kişilere ait topraklarda kiralama usulü ile tarımsal faaliyetlerde bulunmaktadır.

Yerleşmede halk, genelde kendi konutlarında oturmaktadır. Kiracı olan yok denecek kadar azdır. İlçede kiracı konumunda olanlar ise işçiye dışarıdan gelen memurlardır.

Sosyal birlikteliği sağlayan sosyo-kültürel aktiviteler için yapılmış önemli bir mekân yoktur. Kırsal yaşamın önemli bir unsuru olan kahvehaneler ve birahaneler erkeklerin başlıca toplanma

mekânlarıdır. Ancak aileler birbirine yakındır. Özellikle kadınlar günlük yaşamlarında vakitlerini evlerinde veya komşu toplantılarında geçirmektedir.

Ayrıca ilçede Haziran ayında Yörük Şenliği (Çilek Festivali) düzenlenmektedir. İnsanları bir araya getiren bu şenlik geleneksel hale gelmektedir. Bununla birlikte ilçede modern hayvan pazarı hâlihazır sınırları dışında kurulan tarihi Cuma pazarında kurulmaktadır.

İlçede yaşayan halk arasında herhangi bir sosyal, din, kültür ayrımı yapılmaksızın ilişkiler toplumsal ve insani boyutta sağlıklı bir şekilde sürdürülmektedir.

5. EKONOMİK YAPI

Büyükorhan İlçesi, kırsal karakterde bir yerleşim niteliği taşıdığından temel ekonomik faaliyet alanı tarım ve hayvancılıktır. İlçede yaşayan hemen her ailenin az ya da çok büyükbaş hayvanı bulunmaktadır. Tarım ve hayvancılık günlük yaşamın önemli bir parçasını oluşturmaktadır. İlçede yapılan tarım ve hayvancılık sadece kişilerin kendi ihtiyaçlarını karşılamak içindir. Ancak ilçede yetiştirilmekte olan çilek üretimi ticari amaçla yapılmaktadır. İlçe gelecekte önemli geçim kaynaklarını oluşturacak kömür, manyezit, krom yatakları ve mermer ocaklarına sahiptir.

Üretilen ürünlerin büyük bir kısmı tüccarlar ya da Tarım Kredi Kooperatifleri gelip yerinden almaktadır. Bu nedenle bugüne kadar ürünlerin uzun süre depolanmasına ihtiyaç duyulmamıştır. Yerleşmede üretilen büyükbaş hayvanların satışı tarihi Cuma pazarı alanında yapılmaktadır. Ayrıca haftada bir gün iki ayrı yerde kurulan meyve-sebze pazarı bulunmaktadır. Aileler, gelirlerini büyük ölçüde tarımsal ve hayvansal ürünlerden elde etmektedir.

İlçede yaşayan herkesin kendine yetecek bir tarlası ve hayvanı olduğundan, olmayanlarında kiraladığından yapılan anket ve mülakatlarda “işsizlik”ten söz edilmemiştir. Ancak herkesin bir “iş” olsa da, tarım ve hayvancılık ailecek yapılmaktadır. Dolayısı ile İlçede “gizli işsizlik” söz konusudur.

İlçede, hayvancılıkla uğraşanların çoğu tarımla da uğraşmakta; özel bir ayrışma görülmemektedir. Halkın çoğunluğu, konutu ve avlularında yapılan ağıllarda büyük ve küçükbaş hayvan beslemektedir. Çalışan nüfusun tarım ve hayvancılık dışında kalan bölümü geçimini ticari faaliyetlerden ve idari-sosyal hizmetlerden sağlamaktadır. Bunun dışında Bursa’daki sanayi tesislerinde çalışan belli bir nüfus da bulunmaktadır.

6. FİZİKSEL YAPI

6.1. İklim

Büyükorhan İlçesi Akdeniz İklimi ile Karadeniz İklimi arasında bir geçiş iklim tipine sahiptir. Yazlar Akdemiz iklimine oranla ılık ve yağışlı, kışlar daha serttir. Hakim rüzgar yönü kuzeydir.

İlçede yıllık sıcaklık ortalaması 14.6°C, en düşük sıcaklık 0.6°C ile Şubat ayında, en yüksek sıcaklık 31.7°C ile Temmuz ayında olmaktadır. Yıllık ortalama yağış miktarı 585.8 mm dolayında olurken, Ocak 154.8 mm ile en fazla; Eylül 0 mm ile en az yağış alan aylar olmaktadır. Öte yandan, yıllık ortalama nisbi nem oranı % 64 iken en düşük nisbi nem oranı % 57 ile Temmuz ayında olmaktadır. Ortalama yerel basıncı 1004.4hPa’dır. Yılın ortalama kar yağışlı günler sayısı 8’dir.

Bursa Meteoroloji İl Müdürlüğünden alınan bilgiler doğrultusunda Bursa ilinde hakim rüzgar yönü birinci derecede kuzeydoğu, ikinci derece doğu, üçüncü derece kuzeydoğu yönlerden esmektedir. Büyükorhan ilçesinde ise ilçenin topografik durumu yer yer değişmekle beraber birinci derece hakim rüzgar yönünün kuzey olduğu saptanmıştır.

6.2. Bitki Örtüsü

Büyükorhan İlçesinde yerleşim alanları ve çeşitli özel-kamu tesisleri dışındaki alanın büyük bölümünde tarla tarımı yapıldığından; bu kesimlerde, doğal bitki örtüsü yerini kültür bitkileri almıştır. İlçe çevresi, doğal bitki örtüsü bakımından zengin sayılmaz. Bununla birlikte, toplam 381,07 hektar olan planlama bölgesinin yaklaşık % 39,25’ini tarım arazileri, %9,91’ini orman alanları, %0,63’ ünü

mezarlık alanı, %5,82'sini su yüzeyi oluşturmaktadır. Geri kalan alanın %20,05'sini yerleşik alan oluştururken, %24,34'ünü kamu alanları ve diğer fonksiyonlar oluşturmaktadır.

İlçede tarla ürünü olarak, buğday, arpa, mısır, çilek ve patates yetişmektedir.

6.3. Topografik Durum

Büyükorhan İlçesi yerleşimi ile hâlihazır harita kapsamında kalan arazinin büyük bir bölümü az-orta engebeli bir topografyaya sahiptir. Batısı ve güneyi dağlıktır. Yerleşim dışında kalan alanın büyük bir bölümünde tarım yapılmakta olup az bir kısmı ise mera alanı olarak kullanılmaktadır. Hâlihazır kapsamında çok seyrek ağaçlık alanlar bulunmaktadır. Güney ve batısında hâlihazır sınırından itibaren ormanlık alanlar başlamaktadır. Harita alanı içinde en düşük kot 760 metre, en yüksek kot ise 905 metredir. Bu kot farkı ilçenin güneyine doğru artış göstermektedir. Yerleşmenin kuzeyindeki sulama alanları plato düzlüklerinden, doğusu, batısı ve güneyi eğimli alanlardan oluşmaktadır. Batıda yer yer tepelik alanlara, kuzeybatıda yer yer çukur alanlara rastlanmaktadır. Yerleşmenin batısında Dursunbey yolunun güneyinde ormanlık alanlar içerisinde vadi tabanı bulunmaktadır.

Topografik açıdan tehlike arz edecek bir topografik oluşum yoktur. Büyükorhan İlçesi ve yakın çevresi topografik açıdan engebeli bir görünüm sergilemektedir. Yerleşimin genelinde eğim %0 ile %30 arasında değişmektedir.

7. JEOLojİ

7.1. Jeolojik Birimler

İnceleme alanını da içine alan bölgede yaşlıdan gence doğru aşağıdaki birimler yer almaktadır. (Dr. Hasam EMRE 1986- ARAL I. OKAY 1984)

7.1.1. Metamorfitle

PALEOZOYİK

Tavşanlı Zonu (Ovacık Birliği- Orhaneli Birliği)

-Sırlı Metamorfiti (Pzsr- Pzbl)

Alt seviyelerinde mermer arakatkılar içeren pelitik kökenli muskovitli ve grafitli şistler bulunur. Bunun üstünde beyaz bantlı mermerler yer alır, kalınlığı yüzlerce metreyi bulur. Çatalca mermeri olarak adlandırılır.

-Çatalca Mermeri (Pzçm)

Aşınmaya karşı dayanımlığı nedeni ile sarp yükseltileri oluşturan ve çoğu yerlerde kendinden yaşlı birimleri örten bu oluşuk gri-beyaz rengi, yersel şistozitesi ve çok kırıklı yapısı ile karakteristiktir.

-Metavolcano-Sedimenter Seri

Üst seviyeleri ise Metabazit (bazalt, diyabaz ve proklastik tüf kökenli) ve metasedimentit (çört ve pelitik kökenli) türü iki farklı kökenli kayadan oluşmuştur. Alt seviyeleri siyahımsı yeşil renkli, yaprağımsı kıymıklı, som yapıdadır. İçindeki mermer blokları çalışma alanı civarındaki dik ve sarp vadileri oluşturur. Gri ve sarımtırak renklerde, sert düzensizdirler. Daha üst kesiminde kalınlığı yüzlerce metreyi bulan metabazit, metaçört ve metaşeyl, tüf ardalanmasından oluşan bir metavolcano-sedimenter istife geçer. Sarı, bej, kahve, siyah ve gri renklidirler.

-Belenoluk Graniti (Pzg)

Orhaneli ilçesinin hemen doğusunda Belenoluk köyü yakınlarında gözlenmektedir. Sırlımetamorfiti ve Çatalca mermeri ile düzensiz dokanaklar oluşturmaktadır. Mermer ile dokanağı daha net ayrılmasına karşılık Sırlımetamorfiti ile olan dokanağı güçlükle ayrılmaktadır. Mermer, dokanakta morumsu renkli ve gözle görülebilecek şekilde iri kalsit kristallidir.

ÜST KRETASE

-Çardı Metamorfiti (Kpc)

Orhaneli'nin güneyinde Çeki Köyü ile Deliballar Köyü civarında görülür. Siyahımsı yeşil renkli kayaçlar bolca kloritli seviyeler içerir.

Üst seviyelerinde serpantin şişt blokları içerir. Bölgesel metamorfizma sunan Sırlımetamorfiti ile Çardı metamorfitinindokanağı çok az belirgin olup ekli haritada olasılı olarak gösterilmektedir. Siyahımsı yeşil renkli kayaçlar, bolca kloritli seviyeler içerir. Açık grimsi renkli bunlar içerisindeki siyah noktalı kesimler ise birincil kökendeki silisyum farklılığını belirler. Bol silisli minareler, açık renkli seviyelere denk gelmektedir. Yaşı Üst-Kretase-palosen aralığıdır.

7.1.2. Mağmatik Kayaçlar

ÜST KRETASE-PALosen

Söz konusu kayaçlar metamorfitletler üzerine tektonik olarak gelen ofiyolit ve bunları kesen bazalt-diyabaz ile Göynükbelengranadiyoriti ve Nalınlar volkanitinden oluşur.

ORHANELİ OFİYOLİTİ-KümülatHazburgit (Khzb), Lisfenit (Lst)

Harmancık ilçe merkezi yakınında, Orhaneli güneyi ile ve kuzeyde Seytanbudak köyü civarında görülür. Ofiyolit kapsamı içinde yer alan harzburgit, dünit, proksenit-gabro ile damar kayaçları (proksenit, mikrogarbo) bu kısımda, sadece ismen varlığı ile belirtilmiştir. Kümülatharzburgit (ayrılanmamışserpantinit, proksenit ve gabro) Orhaneli ilçesinin güneyinde oldukça yaygın olarak görülürler. Tabanda bol kromit içerikli dünit kılıflı merccekler, proksenit damarları ve üst kesimde daha da yoğunlaşan mikrogabro damarları içerir. Taze örneklerde zeytin yeşili veya kahvemsı yeşil renkli kayaçlardır. Lisfenit (Lsf) Ultraabazik kayaçların yüzey alterasyonu veya tektonik sınırlarında gözlenen sarımsı kahverenkli oluşuklardır. Çoğunlukla koyu kahve renkli karbonat kayacı görünümündedir. Sert, açık kahverenkli, boşlukları kalsedon ile doldurulmuş bazen tamamen silisifiye olmuş ve kırmızı renklidir. Orhaneli Ofiyolitinin temel kayacı ve ilişkide bulunduğu diğer metamorfitletler arasındaki sınırın tektoniktir.

-Diyabaz-Bazalt (Dy-Bz)

Harmancık-Dursunbey yolunun güney ve kuzeyinde Ilıcak köyünde güneyinde görülmektedir. Kırık zonlarında gelişmiştir. Sırlımetamorfitletleri içinde haritalanmışlardır.

Bazalt; Harmancık ilçesinin batısında Maraşatlar köyü civarında, Maraşatlar fayını kesen bir damar şeklinde, Diyabaz ise Dedebalı köyü çevresinde haritalanabilmiştir. Ayrıca Orhaneli güneyinde ölçek yetersizliği nedeni ile haritalanamayan bazalt, ofiyolit ve metamorfitletleri kesen damarlar şeklinde görülür.

Metamorfitletler içerisindeki Maraşatlar fay zonunun topografyayı kestiği noktada yüzeye ulaşmıştır. Dedebalı ve çevresindeki diyabaz açık yeşil renkli ve çok sert, düzgün ve keskin köşeli kırıklı ve dayk şeklinde oluşmuştur. Diyabazın kenar kısımlarında tuf görümlü kırıntılar görülmektedir.

Diyabaz-Bazalt biriminin yaşı, kestiği birimlere göre oransal olarak belirlenebilmiştir. Orhaneli ofiyoliti içinde zayıflık zonlarında 2-3 m kalınlığında diyabaz damarları görülmektedir. Aynı tür kayaçlar metamorfitletler içerisinde de bulunmaktadır. Bu durum, ofiyolitinin bölgeye yerleşiminden sonra gelişmiştir. Diyabaz ve bazalta, Eosen-Oligosen yaşlı Göynükbelengranadiyoriti içerisinde rastlanılmamıştır. Diyabaz-bazalt oluşuğunun doğrudan ilişkide bulunduğu kayaçlara göre, ofiyolitinin tektonik yerleşiminden (Üst Kretase-Palosen) genç ve Göynükbelengranadiyoritinden (Eosen-Oligosen) yaşlı olması gerekmektedir. Yaşlar arasında kat ayrımı yapılmayan bu incelemeye göre, Palosen sonu veya Eosen başlangıcı uygun görülmektedir.

-GöynükbelenGranadiyoriti (EOgd)

Göynükbelengranadiyoritiofiyolit yerleşiminden sonra oluşmuştur. Nalınlar volkaniti ve Miyosen-Pliyosen yaşındaki karasal çökeller örtülmüştür. İnceleme alanında en genç magmatik kaya olarak GöynükbelenGranadiyoriti yer almaktadır. Orhaneli Ofiyolitinin oluşumundan sonra metamorfik kayaçları kesmiş ve ofiyolitte de küçük sokulumlar oluşturulmuştur. Bu kayaçlarla dokanaklarındakontakt metamorfik mineraller oluşturulmuştur.

Yüzeyde arenalaşmış, aşınma sonucu yer yer bloklu bir yapılanma gösterir. Grimsi beyaz renkli olup, az eğimli yayvan tepeleri oluşturur. Genellikle ezikli ve kırıklı yapı gösterir. Metamorfikler, ofiyolit ile tektonik olarak örtülmüş ve Göynükbelengranadiyortiri tarafından kesilmiştir.

7.1.3. Sedimenter Kayaçlar

MİYOSEN-PLİYOSEN

-Bormu Formasyonu (Nbr) ve Çivili Tüfiti (Nct)

Orhaneli ilçesinin güney ve doğusunda, Harmancık Merkez yerleşim alanında ve ilçe yerleşim alanının etrafında gözlenmektedir. Orhaneli ofiyoliti ile metamorfiklerin üzerinde görülür. Formasyon en altta, tabanındaki oluşukların çeşitli büyüklükte parçalarını içerir. Bazen iri blok büyüklüğüne erişen bu parçalar üste doğru tutturulmuştur. Çökelme ortamının niteliğine göre kömürlü, volkanik veya karbonatlı seviyeler içererek devam eder. Tüm bu birimler bir formasyon olarak adlandırılmıştır. Bormuformasyonu ile yakın ilişkisi olan çivili tüfiti tarafından örtülmüştür. Kıltaşı, silttaşı, kumtaşı, kireçtaşı, konglomera ve tuf aralanmasından oluşur. Sarı, gri ve yeşil renkler hakimdir.

7.2. Yapısal Jeoloji

Yapısal unsurlar, ofiyolit yerleşmesi ve buna göre yerleşme öncesi ile sonrası olmak üzere üç döneme ayrılır.

-Ofiyolit Yerleşimi Öncesi

Ofiyolit yerleşimi öncesi, metamorfizmanın başlangıç döneminde, Sırlmetamorfiti ile Çatalca mermeri hakkında zamansal veriler kısıtlıdır. Kıvrımların genliği ve boyutları hakkında kesin yorum yapılmamaktadır. Çünkü yerleşim tektoniği ve boyutları hakkında kesin yotum yapılmamaktadır. Çünkü yerleşim tektoniği ve Göynükbelengranadiyoriti sokulumu sonucu bölge aşırı derecede makaslanmıştır.

-Ofiyolit Yerleşmesi

Orhaneli ofiyolitinin çevresinde değişik eğim ve derecelerde bindirmeler görülür. Bindirme yönleri, ofiyolitinin yüzeyde görülen kütesinin kuzey kesimlerinde belirgindir ve eğimin derecesi de güney kesimlere göre daha azdır.

Metamorfiklerin son yapısal konumları yerleşme tektoniğine bağlıdır. Bu durum, ofiyolit yerleşimi ile ilgilidir. Ofiyolit kütesinin kuzey kesiminde gözlenen bindirme düzleminin yersel yön değiştirmesi ise granadiyorit sokulumu ve yükselimi ile meydana gelmiştir.

Bindirmenin yaşı Üst Kretase – Paleosen aralığındadır. Yine bu zaman içerisinde metamorfiklerde K26D doğrultulu ve 30GD ya eğimli Gökçeler-Dedebalı bindirmesi görülür. Bölgesel metamorfizma özelliğindeki Sırlmetamorfiti, YB/DI metamorfizma özellikli Çardımetamorfiti tektonik olarak üzerlemiştir.

-Ofiyolit Yerleşimi Sonrası

Bölgede sıkışma sonucu ve granadiyorit yerleşmesi ile faylanma gelişmiştir. Kıvrımlanma bu dönemde az görülür. Kuzey-Güney yönlü kompresyon kuvvetleri KD-GB uzanımlı ve doğrultu atımlı fayları oluşturur. Plütonun yerleşmesinden sonra Neotektonik dönemde ise normal faylanma ile doğrultu atımlı faylar gelişir.

7.2.1. İnceleme Alanının Jeolojisi

İnceleme alanının tamamında yukarıda anlatılan magmatik birim Göynükbelengranadiyoriti yer alır. Granadiyoritin (Grd) ayrışmamış ilksel hali gri renkli, ayrışmış altere olmuş üst kesimleri ise gri, bej kahve renktedir. Üst kesimleri çatlaklı alt kesimleri ise masiftir. Üzerinde toprak örtü kalınlığı 0.00-0.50 m. arasındadır. Harita kapsamında, güney kesimlerinde granadiyorit üzerinde kalınlığı 2 m.ye varan yamaç molozu (ym) gözlemlenmiştir. İlçe yerleşiminin ortasından geçen Kocadere'nin kenarların da ve mevcut yerleşim alanında, orta kesimlerde masif halde gözlenirler.

İnceleme alanının hemen güney ve batısında ise granadiyorit üzerinde volkanik birimlerin (An) yer aldığı görülür.

Granadiyoritinaltere olmuş çataklı üst kesimlerinde kahverengi renk hakimdir. Erezyona uğraması sonucu bu şeyler oluşmuştur. Üzerinde toprak örtü hiç yok veya çok ince olarak görülmektedir. Yerleşim alanını oluşturan granadiyorit sadece ilçenin orta kesimlerinde masif olarak gözlenir. Bunun dışında kalan alanların tamamında altere olmuş erozyona uygun hale gelmiştir.

7.2.2. Zemin ve Kaya Türlerinin Jeoteknik Özellikleri

İnceleme alanının tamamında yer alan granadiyorit çok az kesimde masif kaya olarak gözlenir. Diğer kesimlerde üst seviyeler ayrışmış haldedir. Masif olarak ilçe yerleşiminin orta kesimlerinde ve ilçenin ortasından geçen Kocadere'nin vadisinde çok sert kaya olarak yer alır. Ayrışmış olan kesimlerde ise yukarıdan aşağıya doğru değişik yapıda zemin özelliği gösterir. Bu kesimlerde üst seviyeler de, 0.00-2.00 m. arasında değişen kesim çok ayrışmış ve toprak zemin özelliğine sahipken, bunun altında 20 m. derinliklere kadar çok çatlaklı az-orta ayrışmış yumuşak kaya, bunun altında ise sert-çok sert kaya özelliğinde zemin yapısı gözlenir. İlçenin doğusunda açılan L1 nolu sondaj kuyusunda bu dağılım görülmüştür. Ayrışmış ve çatlaklı seviyede makine ile kazı yapmak mümkünken, masif olan kesimlerde kırıcı ve patlayıcı kullanılması gerekir.

Yamaç molozu toprak zemin yapısına sahiptir. İnşaat yapımı sırasında üst seviyede bulunan çok ayrışmış zemin ile yamaç molozu bulunan alanlarda temel kazısı yapılırken, taşıma gücü uygun zemini bulana kadar bunların kaldırılmasına dikkat edilmelidir.

Mevcut yerleşim alanında ve harita sınırları içinde jeoteknik açıdan herhangi bir olumsuzluk görülmemiştir/yaşanmamıştır.

7.3. Su Durumu

7.3.1. Yerüstü Suları

İnceleme alanında devamlı akışa sahip yerüstü suyu yoktur. İlçenin ortasından geçen doğu batı akışlı Kocadere yaz aylarında kurumaktadır. Mevcut yatağı itibari ile taşkın tehlikesi taşımamaktadır. Ancak yine de imar öncesi DSİ Bölge Müdürlüğünden taşkın raporu alınmalıdır.

7.3.2. Yeraltı Suları

İnceleme alanında yer alan granadiyoritin ayrışmış ve çatlaklı olan kalınlığı 20 m. ye kadar ulaşan üst kesimlerinde yeraltı suyu bulunmaktadır. Bu birime açılan (L1 nolu kuyu) 20 m. derinliğindeki sondaj kuyusundan Q=2.00 lt/sn su alınmıştır. Granadiyoritinaltere olmuş üst kesimlerinde çok sayıda adi kuyu açılmış ve bu kuyulardan alınan küçük debili yeraltısuyu, çilek sulama amaçlı olarak ile kullanılmaktadır. Statik seviye 3-14 m. arasında değişmektedir.

Temel derinliğe göre yeraltı suyu ile karşılaşılması durumunda temel drenajı ile uzaklaştırılması gerekir.

7.3.3. İçme ve Kullanma Suyu

İlçenin içme suyu ihtiyacı İller Bankasınca açılan iki adet kuyu ile üç adet kaynaktan karşılanmaktadır. Kuyulardan bir tanesi granadiyoritte açılmış olup diğer kuyu ve kaynaklar ise beldenin batısında bulunan volkanik birimler içindedir.

karşı **ÖNLEMLİ ALAN (ÖA)**, diğer kesimlerin tamamı **UYGUN ALAN (UA)** olarak değerlendirilmiştir.

Önlemlili alanda; harita sınırına kadar gelmiş olarak görülen blokların bundan sonra oluşabilecek düşmelerin bir işareti olarak düşünülmesi ve imara açılmadan önce kaya düşmesine karşı öncelikle gerekli güvenliğin sağlanması, bunun için tutucu perdelerin inşa edilmesi gerekir.

Yamaç molozu toprak zemin, granadiyoritin bulunduğu alanlar ise kaya zemin (yumuşak kaya-sert kaya- çok sert ve aşındırıcı kaya) özelliğindedir. İnşaat öncesi Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Genelgesi uyarınca zemin etütleri yaptırılmalı, temel derinliği ve tipi, oluşabilecek şeylerin güvenliği ve temel drenajı zemin etütleri doğrultusunda yapılmalıdır. Kaya zeminlerde 2 kata kadar zemin etüdü istenmemektedir. Bu nedenle, kaya zeminde inşa edilecek 2 katlı yapılarda bina temellerinin, masif kayanın olmadığı kesimlerde, üstteki toprak örtü ile tamamen ayrılmış seviyelerin kazılarak (1-2 m. derinlik) taşıma gücü yeterli zeminde oturulması sağlanmalıdır.

7.7. Sonuç

1.Büyükorhan Belediyesine ait 6 adet, 1/5000 ölçekli I21-b-23-(a-b-c-d) ve I21-b-24-(a ve d) nolu hâlihazır haritanın imar planına yönelik olarak jeolojik incelemesi yapılarak etüt raporu hazırlanmıştır.

2.İnceleme alanının tamamında magmatik kaya granadiyorit (Grd) yer almaktadır. Ancak I21-b-23-c paftasının güneyinde ana zemin üzerinde yer alan örtü kalınlığı 3 m.'yi bulduğundan burda yamaç molozu (ym) ayrı birim olarak haritalanmıştır.

3.Yamaç molozu toprak zemin, granadiyoritin masif olan hali çok sert ve aşındırıcı kaya, çok çatlaklı ve altere olmuş seviyeleri ise yumuşak kaya –sert kaya yapısındadır.

4.Granadiyoritin 0.00-20.00 m. arasında kalınlık gösteren çok çatlaklı altere olmuş üst seviyelerinden Q= 2.00lt/sn debiye kadar yeraltı suyu alınabilmektedir. Bu kesimlerde statik seviye 3-12 m. arasında değişmektedir.

5.İnceleme alanında, heyelan ve su taşkın tehlikesi yoktur. Ancak I21-b-23-c paftasının doğu sınırında harita sahasının dışında bulunan daha doğudaki Kepez Tepeden yuvarlanan bloklar görülmektedir.

6.İnceleme alanında düz-az ve orta engebeli bir topografya hakimdir.

7.İnceleme alanı ve çevresi 2.derece deprem bölgesi içindedir.

8.İlçe yakınlarında diri fay hattı bulunmamaktadır.

9.İnceleme alanında A ve B grubu zeminler bulunmaktadır.

Topografik, jeolojik, jeoteknik, su durumu, deprem durumu ve afet durumu koşulları bir arada değerlendirildiğinde, I21-b-23-c paftasının doğusunda Kepez Tepe etekleri kaya düşmesi olasılığına karşı **ÖNLEMLİ ALAN (ÖA)**, diğer kesimlerin tamamı **UYGUN ALAN (UA)** olarak değerlendirilmiştir.

Önlemlili alanda; harita sınırına kadar gelmiş olarak görülen blokların bundan sonra oluşabilecek düşmelerin bir işareti olarak düşünülmesi ve imara açılmadan önce kaya düşmesine karşı öncelikle gerekli güvenliğin sağlanması, bunun için tutucu perdelerin inşa edilmesi gerekir. Gerekli önlemler alındıktan sonra imara açılmalı veya burası yeşil alan olarak değerlendirilmelidir.

Yamaç molozu; toprak zemin, granadiyoritin bulunduğu alanlar ise kaya zemin (yumuşak kaya-sert kaya-çok sert kaya ve aşındırıcı kaya) özelliğindedir. İnşaat öncesi Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Genelgesi uyarınca zemin etütleri yaptırılmalı, temel derinliği ve tipi, oluşabilecek şeylerin güvenliği ve temel drenajı zemin etütleri doğrultusunda yapılmalıdır.

Kaya zeminlerde 2 kata kadar zemin etüdü istenmemektedir. Ancak kaya zeminlerde inşa edilecek 2 kata kadar olan bina temellerinin, masif kayanın olmadığı kesimlerde, üstteki toprak örtü ile tamamen ayrılmış seviyelerin kazanılarak (1-2 m. derinlik) taşıma gücü yeterli zemine oturtulması, eğimli, alanlarda olması durumunda oluşacak şeylerin güvenliği sağlanmalı ve drenaj yapılmalıdır.

-I21-b-23-c paftasında, topografik eğimin çok dikleştiği yerler de seyrek yapılaşma planlanması veya buraları yeşil alan olarak değerlendirilmesi önerilir.

-İlçenin içinden geçen batı doğu uzanımlı ve doğuya akışlı Kocadere kenarları taşkın raporu sonucu ile değerlendirilmelidir.

-Belde de yapılacak tüm yapılarda “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümleri” kesinlikle uygulanmalıdır.

-Planlama öncesi zemin hakim titreşim periyodu belirlenmelidir.

-Bu rapor imar planına yönelik olarak hazırlanmıştır. “Zemin Etüt Raporu” amaçlı olarak kullanılamaz.

8. MEVCUT İMAR PLANI

Mevcut imar planına göre planlama projeksiyon yılı olarak 2025 yılı ve gelişme konut alanları ve yerleşebilecek nüfus büyüklüğü 8700 kişi olarak kabul edilmiştir.

2025 yılı için öngörülen 8700 kişi kabul nüfusa göre sosyal ve teknik altyapı alanları, mevcut ve gelişme konut alanları, tarım alanları, orman alanları planlanmıştır.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına göre alan kullanımları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 1: Mer’i Plan Arazi Kullanım Kararları

ALAN KULLANIMLARI	Alan (m ²)	Alan (Ha)	Oran (%)	m ² /kişi
KONUT ALANI	828453.37	82.85	21.74	95.22
TİCARET ALANI	3426.26	0.34	0.09	0.39
TİCARET-KONUT ALANI	16626.99	1.66	0.44	1.91
RESMİ KURUM ALANI	38355.33	3.84	1.01	4.41
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	7099.15	0.71	0.19	0.82
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	15871.63	1.59	0.42	1.82
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	5273.29	0.53	0.14	0.61
BESİHANE ALANI	20040.36	2.00	0.53	2.30
PAZAR ALANI	2750.62	0.28	0.07	0.32
ASKERİ ALAN	6034.10	0.60	0.16	0.69
İLKOKUL ALANI	49739.22	4.97	1.31	5.72
ORTAOKUL ALANI	5594.96	0.56	0.15	0.64
YÜKSEK ÖĞRETİM ALANI	30160.65	3.02	0.79	3.47
SAĞLIK ALANI	10708.91	1.07	0.28	1.23
KÜLTÜREL TESİS ALANI	6586.43	0.66	0.17	0.76
SPOR ALANI	12615.04	1.26	0.33	1.45
İBADET ALANI	3586.72	0.36	0.09	0.41
PARK ALANI	124112.48	12.41	3.26	14.27
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	125766.86	12.58	3.30	14.46
MEZARLIK ALANI	21216.20	2.12	0.56	2.44
ORMAN ALANI	38836.47	3.88	1.02	4.46
TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALAN	540738.17	54.07	14.19	62.15
TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK MARJİNAL TARIM ALANI	983672.63	98.37	25.81	113.07
TRAFO ALANI	1652.46	0.17	0.04	0.19
SU YÜZEYİ	29119.77	2.91	0.76	3.35
YOL ALANI	882679.51	88.27	23.16	101.46
TOPLAM	3810717.58	381.07	100.00	438.01

9. KURUM GÖRÜŞLERİ

9.1. İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü

T.C. Bursa Valiliği, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 15.07.2015 tarih ve 15201 sayılı yazısında;

“Yapılan incelemede Revizyonun, Müdürlüğün 31.03.2006 tarihli kurul kararı ve 03.05.2006 tarihli yazı ile izinlendirilen ve Belediye Meclisince onaylanan plan sahalarının içinde yapılacağı ve herhangi bir alan genişliği olmayacağı anlaşıldığından, talbin olumlu bulunduğu”

Belirtilmiştir.

9.2. Orman Genel Müdürlüğü Bursa Orman Bölge Müdürlüğü Orhaneli Orman İşletme Müdürlüğü

Orman Genel Müdürlüğü Bursa Orman Bölge Müdürlüğü Orhaneli Orman İşletme Müdürlüğü'nün 15.09.2015 tarih ve 2013044 sayılı yazısında;

“KVK verilerine dayanılarak oluşturulan 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kesinleşmiş orman sınırlarının bulunduğu, orman kadastro sınırlarının bir kısmının tapulama parsel sınırlarına dayandığı, bir kısmında zeminde takeometrik ölçüm suretiyle sınırlandırıldığı ve imar planlarında orman kadastro sınırlarında uyulmadığı görüldüğü, tapulama sınırlarının Tapu Kadastro Müdürlüğünden, diğerlerinin de yazı ekinde yer alan takeometrik ölçü karnelerinde ve Orman Kadastro tutanaklarından faydalanılarak imar planlarına işlenmesi ve 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planlarının sınırlarının düzeltilerek kesinleşmiş devlet ormanlarının imara konu edilmemesini, bunlara göre oluşturulacak yeni 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarının sınır koordinatlarının ve sayısal projelerinin İşletme Müdürlüğü'ne gönderilmesi”

Belirtilmiştir.

9.3. Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. İnşaat Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği

Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. İnşaat Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği'nin 24.07.2015 tarih ve 24455 sayılı yazısında;

“Yapılan inceleme neticesinde plan sınırları içinde işletmesi Şirkete ait 34,5 kV'luk Enerji Nakil Hatları olduğu, mevcut 34,5 kV'luk ENH'nın altında kalan binaların yatay ve düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 tarih ve 24246 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nin (h) ve (i) fıkralarında belirtildiği, bu itibarla yapılacak olan imar planı çalışmalarında adı geçen yönetmelik maddesine göre hareket edilmesi, mevcut tesislerin korunması gerektiği, ayrıca imara açılacak bölgelerin enerji ihtiyaçlarını karşılamak için yeni trafo yerlerine ihtiyaç olacağından planda trafo alanları da 300-350 metre aralıklarla en az (8.00 m x 5.00 m) ebatlarında terk edilmiş sahalara ve geniş cephesi yola gelecek şekilde hazırlanması hususu”

Belirtilmiştir.

9.4. Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü

Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nün 09.07.2015 tarih 137357 sayılı yazısında;

“Yapılan inceleme neticesinde; planlama alanının (16-52) kontrol kesim nolu (Orhaneli-Harmancık) Ayr.-Büyükorhan İl Yolunun Büyükorhan girişinde Km:12+700-14+000 arasında bulunduğu, yapılacak olan İmar Planı Revizyonlarında yazı eki CD'de gönderilen kamulaştırma sınırlarının korunması ve 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanunu'na göre çıkartılan 15 Mayıs 1997/22990 değişiklik 06/01/1998/23222 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikte yer alan hükümlere uyulması gerektiği”

Belirtilmiştir.

9.5. Orman ve Su İşleri Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü

Orman ve Su İşleri Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 10.12.2015 tarih ve 816097 sayılı yazısında;

“Söz konusu plan sınırı ekli 1/25000 Ölçekli harita fotokopisinde işaretlenmiş olduğu, plan sınırlarında inşa aşamasındaki Büyükorhan Barajı Sol Sahil Sulaması, planlama aşamasındaki içmesuyu amaçlı arıtma tesisi bulunduğu, belirtilen sulama ve Kocadere göleti yapıları ekli 1/25000 Ölçekli harita fotokopisinde işaretlendiği ve ekli CD’de sulama alanları ve Kocadere göleti rezervuar, gövde kesimleri yapılaşmaya açılmaması gerektiği,

Ayrıca planlama alanı içerisinde Kocadere, Kocadere yan kolları, Taşpınar Çeşme Dere ve Mercimeklik Çeşme Dere, Eskiköydere yan kolları, İsimsiz I ve İsimsiz II Dere, Kazan Dere, Mezarlık Tepe Dere geçtiği, söz konusu derelerin taşkın etki alanları ekli 1/5000 Ölçekli haritada işaretlenmiş olduğu taşkın alanları, alanı yapılaşmaya açacak ilgili Kurum tarafından taşkın kontrolüne yönelik dere ıslah tedbirleri alınıncaya kadar yapılaşmaya açılmaması gerektiği, taşkın alanı verilen derelerin planlama aşamasındaki ıslah kesitlerinin ekte verilmiş olduğu, ancak plan sınırından geçen ekli 1/5000 ölçekli haritada işaretli Kazan Derede harita yetersizliği nedeniyle taşkına yönelik çalışma yapılmamış olduğu Kazan Derede aksından itibaren her iki sahilde 15,00 metre genişliğinde koruma bantları bırakılması gerektiği,

Planlama alanının topografik yapısı nedeniyle yüzeysel drenajına yönelik tüm tedbirler ilgili Kurum tarafından alınmalı, ekli 1/5000 ölçekli haritada işaretli derelerin uygun birer sahillerinde işletme-bakım amaçlı devamlılığı olan minimum 5,00 metre genişliğinde yol şeritleri ayrılması gerektiği,

Yapılan inceleme ve değerlendirme neticesinde; ilgili alanda kaynak, çeşme, kuyu ve yer altı suyuna yapılacak tüm çalışmalarda azami hassasiyet gösterilerek, yer altı suyunun miktar ve kalite yönünden olumsuz etkilerden korunması amaçlı olarak tespit edilmiş veyahut sonradan tespit edilecek kaynaklar (yer altı suyu çıkışları) merkez olmak üzere 50 metrelik dairesel alanda hiçbir faaliyet yapılmaması ve yer altı suyu seviyesinin altında herhangi bir kazı yapılmaması, gerek imar çalışmaları sırasında gerekse yapı inşası aşamasında gerek personel gerek işletme kaynaklı her türlü sıvı atıkların tabii zemin ile temasının kesilmesi, sızdırmazlık sağlanarak depolanması, yer altı suyu kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, sonradan tespit edilebilecek pınar, kaynak veya yer altı suyunun korunması için gereken tedbirlerin alınması, ‘Yer altı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik’ ve ‘Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği’ Hükümlerine tam riayet edilmesi, yer altı suyuna olumsuz etkisinin saptanması durumunda zararın ilgiliden temin edilmesi ve engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise yapılaşmanın iptal edilmesi koşullarına uyulması gerektiği”

Belirtilmiştir.

9.6. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü Tesis ve Kontrol Müdürlüğü

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün 07.07.2015 tarih ve 57688532-045.00-E.68574 sayılı yazısında;

“Söz konusu planlama sınırları dahilinden geçen, Teşekküllerine ait, mevcut veya tesisi planlanan herhangi bir iletim hattı bulunmadığı”

Belirtilmiştir.

9.7. Bursa Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

Bursa Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 22.07.2015 tarih ve 2567 sayılı yazısında;

“15.07.2015 tarihinde Müdürlükçe yerinde yapılan inceleme ve değerlendirmeler sonucu Büyükorhan Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü tarafından talep edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile ilgili projesinde, 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu

uyarınca, ilan edilmiş herhangi bir turizm alanı, bölgesi veya merkezi kapsamında kalmadığından ve Bakanlığın anılan yere ilişkin herhangi bir tasarrufu bulunmadığından bir sakınca bulunmadığı”

Belirtilmiştir.

Müze Müdürlüğü’nün Raporu;

“Yapılan incelemede 5226 ve 3386 Sayılı Yasalar ile değişik 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında girebilecek herhangi bir buluntu veya kalıntıya rastlanılmadığı, bu nedenle 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında revizyon yapılması ilgili yasa açısından bir sakınca bulunmadığı, ancak söz konusu revizyon imar planı için Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nden nihai görüşün alınmasının uygun olduğu, ancak 2863 sayılı yasanın 4. Maddesi gereği alanda yapılacak herhangi bir müdahale sırasında taşınır ve/veya taşınmaz kültür varlığına rastlanması durumunda ivedilikle Müdürlüğe haber verilmesi gerektiği”

Belirtilmiştir.

9.8. Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nün 09.07.2015 tarih ve 27264143-045.03-E.10697 sayılı yazısında;

“Planlama alanının Bakanlığın SAYS sistemine göre yapılan inceleme neticesinde, doğal sit alanı içinde bulunmadığı ve üzerinde herhangi bir tabiat varlığına rastlanmadığı, söz konusu alanda 3621 sayılı Kıyı Kanunu Uygulamasına Dair Yönetmeliğin 4. Maddesinde tanımı yapılan ve kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gereken deniz, tabii veya suni göl ya da akarsu bulunmadığı anlaşıldığı,

Söz konusu alanda yapılacak olan planlarla ilgili olarak, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve 5491 sayılı Çevre Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile bu Kanunlara bağlı olarak çıkarılan/çıkarılacak Yönetmeliklerde belirlenen esaslara uyulması, arazinin mevcut durumunun muhafaza edilmesi, meri mevzuat çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşlarca öngörülen gerekli izin ve ruhsatların alınması, ekolojik dengenin bozulmaması, çevrenin korunması ve geliştirilmesine yönelik tedbirlere uyulması, söz konusu alanlar üzerinde herhangi bir faaliyetin yapılması planlandığında proje sahibi tarafından yeniden İl Müdürlüğü görüşü alınması ve Çevre Düzeni Planlarına ve Plan Hükümlerine uyulması gerektiği”

Belirtilmiştir.

9.9. BURSAGAZ

Bursagazın yazısında;

“Söz konusu bölge sınırları içerisinde kalan mevcut ve planlanan doğalgaz hattı bulunmadığı”

Belirtilmiştir.

10. REVİZYON NAZIM İMAR PLANI YAPIM GEREKÇESİ

- Mer'i Planın Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik kapsamında planlanmış olması, ancak 14.06.2014 Tarih ve 29030 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin yürürlükten kaldırılması ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre gösterim tekniklerinin yeniden düzenlenmesi,

- Planlama alanı içerisinde mevcut imar planında yapı adalarının topografya ile uyumlu olmaması,

- Orman ve Su İşleri Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 10.12.2015 tarih ve 816097 sayılı yazısında belirtildiği üzere dere akşalarının ve ilçe merkezinin güneyinde planlama alanının güney sınırını oluşturan bölgede Kocadere Göleti Rezervuarının ve Gövdesinin plana aktarılması,

- Ulaşım sisteminde belirli bir düzenin ve kademelenmenin bulunmaması,

- Plan kapasite nüfusuna yönelik olarak mekânsal projeksiyonların yapılarak, kapasite nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının oluşturulması,

- Mevcut parselasyonlar ile plan ana kararlarından olan yapılanma koşullarının birbirleri ile uyumlu olmaması,

Gerekçeleri ile onaylı Büyükşehir (Bursa) Nazım İmar Planında Revizyon yapılmıştır.

11. PROJEKSİYONLAR

Bir kentin büyümesinde, yoğunluk deseninin oluşumunda belirleyiciliği olan temel süreçlerin ve kentin fiziki mekânda yayılmasında form ve makroformun oluşumunda etkili olan ana faktörlerin en önemlilerinden birisi nüfustur. Yine nüfus; sektörel işgücünün planla fiziksel mekâna yansımaları istenene mekânsal büyüklüklerin belirlenmesinde büyük önem taşır. Dolayısıyla nüfus; planlamada, planıcının elindeki önemli parametrelerden birisini oluşturmaktadır. Bu nedenle nüfusun gelecekteki büyüklüğünün ve sektörel büyüklükleriyle faal nüfusun kestirilmesi bundan hareketle mekânsal büyüklüklerin belirlenmesi gerekir. Aşağıda Büyükşehir'in plan dönemi hedef yılı nüfusu, faal nüfus ve sektörel dağılımı ile kentsel alan ihtiyacına yönelik olarak yapılan projeksiyonlar ve sonuçları üzerinde durulacaktır.

11.1. Nüfus

Planlama alanı 381,07 hektarlık Büyükşehir İlçesine ait halihazır harita sınırlarının tamamını kapsamaktadır.

Büyükşehir ilçesine bağlı 43 adet mahalle bulunmakta olup, toplam ilçe nüfusu 11.396 kişidir. Plan sınırları içerisinde yer alan Cumhuriyet, Orhan ve Hocahasan Mahalleleri Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre 2014 yılı nüfus toplamı 2580 kişidir.

Tablo 2: Nüfus Projeksiyon Hesapları 1

YILLAR	x	Nüfus(P)	x ²	P*x	Log P	Log P*x	r (Log)
1975	-3	2129	9	-6387	3.3282	-9.9845	
1980	-2	2249	4	-4498	3.3520	-6.7040	0.0110
1985	-1	2994	1	-2994	3.4763	-3.4763	0.0589
1990	0	4219	0	0	3.6252	0.0000	0.0710
1995	1	3899	1	3899	3.5909	3.5909	-0.0157
2000	2	3603	4	7206	3.5567	7.1133	-0.0157
2005	3	3649	9	10947	3.5622	10.6865	0.0025
Toplam	0	22742	28	8173	24.4914	1.2260	0.0187

Tablo 3: Nüfus Projeksiyon Hesapları 2

(1)	Büyükorhan (Bursa)	(1975-05) Yıllık Nüfus Artışı r =	0.01869
(2)	Büyükorhan (Bursa)	(1975-90) Yıllık Nüfus Artışı r =	0.04665
(3)	BURSA MERKEZİ (Kentsel)	(1995-00) Yıllık Nüfus Artışı r =	-0.02575
(4)	TÜRKİYE (Toplam)	(1995-00) Yıllık Nüfus Artışı r =	0.01845
a = 3249		Log(a) = 3,4988	Korelasyon Katsayısı
b = 292		Log(b) = 0,0438	r = 0,775375

Tablo 4: Nüfus Projeksiyon Hesapları 3

Yıllar	x	En Küçük Kareler		Bileşik Faiz	Üssel Artış			
		Doğrusal	Logaritmik		(1)	(2)	(3)	(4)
2010	4	4416	4720	4003	4006	4608	3208	4002
2015	5	4708	5220	4391	4399	5818	2821	4389
2020	6	5000	5774	4817	4830	7347	2480	4813
2025	7	5292	6387	5285	5303	9277	2180	5278
2030	8	5584	7064	5797	5823	11714	1917	5788
En Küçük Kareler Metodu								
Doğrusal				Logaritmik				
$P_t = a + bx$				$\log P_t = \log a + \log bx$				
$a = P / n$				$\log a = \log P / n$				
$b = Px / x^2$				$\log b = \log Px / x^2$				
Üssel Artış				Bileşik Faiz				
$P_t = P_0 e^{rt}$				$P_t = P_0 (1+r)^t$				
P : Gözlem Yılı Nüfusu				n : Gözlem Yılı Sayısı				
P _t : Projeksiyon Yılı Nüfusu				r : Ortalama Nüfus Artışı				
P ₀ : 2000 Yılı Nüfusu				t : P _t Yılı - P ₀ Yılı				

Tablo 5: Nüfus Projeksiyon Hesapları 4

		En Küçük Kareler		Bileşik		Üssel Artış	
Yıllar	Doğrusal	Logaritmik	Faiz	Üssel (1)	Üssel (2)	Üssel (3)	Üssel (4)
1975	2129	2129	2129	2129	2129	2129	2129
1980	2249	2249	2249	2249	2249	2249	2249
1985	2994	2994	2994	2994	2994	2994	2994
1990	4219	4219	4219	4219	4219	4219	4219
1995	3899	3899	3899	3899	3899	3899	3899
2000	3603	3603	3603	3603	3603	3603	3603
2005	3649	3649	3649	3649	3649	3649	3649
2010	4416	4720	4003	4006	4608	3208	4002
2015	4708	5220	4391	4399	5818	2821	4389
2020	5000	5774	4817	4830	7347	2480	4813
2025	5292	6387	5285	5303	9277	2180	5278
2030	5584	7064	5797	5823	11714	1917	5788

Nüfus projeksiyonuna göre 2030 Yılı nüfusu en fazla 11714 kişi, en az ise 1917 kişidir. Nüfus projeksiyonu ortalama değeri ise 6241 kişidir.

Ancak planlama alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında halihazır sınırlarının tamamı olup, yerleşim alanı olarak planlanmış konut alanlarında yaşayacak kapasite nüfus 2035 yılı için 12000 kişi olarak kabul edilmiştir.

11.2. Mekânsal Projeksiyonlar

Büyükorhan Revizyon Nazım İmar Planında planın kapasite nüfusu olarak hesaplanan ve kabul edilen 12.000 kişinin ihtiyacı olacak Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı standartları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinden alınmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosuna göre Nüfusu 0 - 75 000 arasında olan yerleşmeler için belirtilen standartlarda kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanları planlanmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Tablosuna göre kişi başı olması gereken m² ve gerekli olan sosyal ve teknik altyapı alanları aşağıdaki gibidir.

Tablo 6: Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları Standartlar Tablosu

2035Yılı Kabul Nüfus = 12.000Kişi			
AltyapıAlanları	m ² / Kişi	Planlanması Gereken(m ²)	Planlanan (m ²)
Eğitim Tesisleri Alanı	5,25	63.000,00	63.743,18
AçıkveYeşil Alanlar	10,00	120.000,00	120.571,80
SağlıkTesisleri Alanı	1,50	18.000,00	18.009,03
Sosyalve Kültürel Tesisler Alanı	0,50	6.000,00	8.677,39
İbadet Yeri	0,50	6.000,00	6.623,21
TeknikAltyapı	0,50	6.000,00	6.013,74
Toplam	18,25	219.000,00	223.638,35

2035 Yılı ve Planlama Alanı Kapasite Nüfusu 12.000 kişi olduğundan gerekli sosyal ve teknik altyapı alanı miktarı 219.000,00 m²'dir. Planla birlikte toplam 223.638,35 m² sosyal ve teknik alt yapı alanı planlanmıştır.

12. BÜYÜKORHAN REVİZYON NAZİM İMAR PLANI PLAN KARARLARI

06.12.2012 Tarih ve 28489 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile birlikte Bursa Büyükşehir Belediye sınırları il mülki sınırları olmasıyla birlikte Büyükorhan İlçesi de Bursa İline bağlı ilçeler arasında yer almıştır.

14.06.2014 Tarih ve 29030 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin yürürlükten kaldırılması ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre gösterim tekniklerine ve standartlarına uygun olacak şekilde Büyükorhan İlçesinde Revizyon Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

Planlama alanı 381,07 Hektar olup, kapasite nüfusu 12.000 kişi olarak kabul edilmiştir. Planlama alanının %20,69'luk kısmını Konut Alanları ile Ticaret-Konut Alanları, %1,31'lik kısmını Kentsel Çalışma Alanları, % 7,66'lık kısmını Kentsel Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları, %1,51'lik kısmını Mezarlık Alanı ve Ağaçlandırılacak Alan, % 39,25'ini Tarım Alanları, % 9,91'ini Orman Alanları, %5,82'lik kısmını Su Yüzeyi, %13,85'lik kısmını da Yol Alanı oluşturmaktadır.

Ulaşım bağlantıları, yapay ve doğal eşikler dikkate alınarak düzenlenmiştir. Buna göre Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nün 09.07.2015 tarih 137357 sayılı yazısında belirtildiği üzere planlama alanının (16-52) kontrol kesim nolu (Orhaneli-Harmancık) Ayr.-

Büyükorhan İl Yolunun Büyükorhan girişinde Km:12+700-14+000 arasında bulunduğundan kamulaştırma sınırlarının korunmuştur. Aynı zamanda ilçenin merkezine ulaşımı sağlayan ana arter 15 metre en kesitli taşıt yolu olarak düzenlenmiş olup, alanın güneyinde çevre yolu oluşturacak şekilde topografya ile uyumlu 15 metre en kesitli olarak devam ettirilmiştir. İlçe merkezinden batı yönünde ulaşımın sağlandığı mevcut yol izleri kullanılarak 15 metre en kesit sağlanacak şekilde düzenlenmiştir. Ayrıca mevcut yollar kullanılarak 10 metre en kesitli taşıt yolları planlanmıştır. İlçe merkezinde bulunan Terminal (Otogar) Alanı onaylı imar planında da olduğu gibi ilçe merkezinin kuzeyinde önerilmiştir.

Alanın güneyinde Orman ve Su İşleri Bakanlığı – DSİ Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü’nün 10.12.2015 tarih ve 48376342-754-816097 sayılı kurum görüşüne istinaden Koca Dere Göleti Rezervuarı ve Gövdesi plana işlenmiştir. Aynı zamanda Kocadere, Kocadere yan kolları, Taşpınar Çeşme Dere ve Mercimeklik Çeşme Dere, Eskiköydere yan kolları, İsimsiz I ve İsimsiz II Dere, Kazan Dere, Mezarlık Tepe Dere plana işlenmiştir ve çevresindeki taşkın alan sınırları eklenerek plan notu üretilmiştir.

Konut alanlarında mevcut konut alanları ve gelişme konut alanları planlanmıştır. Planda belirtilen yoğunluklar Net Yoğunlukları ifade etmekte olup, yaya yolları konut alanlarına dahil edilmeden hesaplanmıştır. Nazım İmar Planında belirtilen Konut Alanlarında Uygulama İmar Planında planlanmış olunan yaya yolları da Konut Alanlarına dahil edildiğinden ve yoğunluk hesaplanırken de net yoğunluk üzerinden gidildiğinden plandaki mevcut ve gelişme konut alanları içerisinde alanın yaklaşık %15’i kadar yaya yolları bulunmaktadır. Bu yaya yolları net yoğunluk hesaplanırken dahil edilmemiştir.

İlçe merkezine girişin sağlandığı ve 15 metre en kesitli taşıt yoluna cepheli parsellerde zemin katın ticaret olarak kullanımının sağlanması için Ticaret-Konut (TİCK) Alanı olarak planlanmıştır. Aynı zamanda ilçenin batı yönünde gelişmesi nedeniyle de batı yönünde de Ticaret-Konut (TİCK) Alanı planlanmıştır.

İlçe merkezinde bulunan Cami Alanının çevresinde düzenleme yapılarak hem Caminin algılanabilirliğini artırmak amacı hem de halkın toplanabileceği bir mekan oluşturmak amacı ile Meydan planlanmıştır.

Planlama nüfusunun ihtiyacı olan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin Ek-2 Tablosuna göre kişi başı olması gereken m² ve gerekli olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak planlara yansıtılmıştır.

Tablo 7: Mer’i Plan ve Revizyon Plan Alan Kullanım Değerleri Karşılaştırması

ALAN KULLANIMLARI	MERİ (8.700 KİŞİ)		REVİZYON (12.000 KİŞİ)		DEĞİŞEN	
	Alan (Ha)	Oran (%)	Alan (Ha)	Oran (%)	Alan (Ha)	Oran (%)
KONUT ALANI	82.85	21.74	76.39	20.05	-6.45	-1.69
TİCARET ALANI	0.34	0.09	0.63	0.17	0.29	0.08
TİCARET-KONUT ALANI	1.66	0.44	2.43	0.64	0.76	0.20
BELEDİYE HİZMET ALANI	0.00	0.00	2.17	0.57	2.17	0.57
RESMİ KURUM ALANI	3.84	1.01	0.00	0.00	-3.84	-1.01
KAMU HİZMET ALANI	0.00	0.00	1.74	0.46		
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	0.71	0.19	0.88	0.23	0.17	0.05
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	1.59	0.42	0.74	0.19	-0.84	-0.22
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	0.53	0.14	1.64	0.43	1.11	0.29
BESİHANE ALANI	2.00	0.53	0.00	0.00	-2.00	-0.53
PAZAR ALANI	0.28	0.07	0.29	0.08	0.02	0.01
ASKERİ ALAN	0.60	0.16	0.62	0.16	0.02	0.00
İLKOKUL ALANI	4.97	1.31	0.00	0.00	-4.97	-1.31
ORTAOKUL ALANI	0.56	0.15	0.00	0.00	-0.56	-0.15
EĞİTİM ALANI	0.00	0.00	6.37	1.67	6.37	1.67
YÜKSEK ÖĞRETİM ALANI	3.02	0.79	1.45	0.38	-1.57	-0.41
SAĞLIK ALANI	1.07	0.28	1.80	0.47	0.73	0.19
SOSYAL TESİS ALANI	0.00	0.00	0.31	0.08	0.31	0.08
KÜLTÜREL TESİS ALANI	0.66	0.17	0.44	0.12	-0.22	-0.06
SPOR ALANI	1.26	0.33	1.50	0.39	0.23	0.06
ÖZEL SOSYAL ALTYAPI ALANI	0.00	0.00	0.12	0.03	0.12	0.03
İBADET ALANI	0.36	0.09	0.66	0.17	0.30	0.08
PARK VE YEŞİL ALAN	12.41	3.26	12.06	3.16	-0.35	-0.09
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	12.58	3.30	3.36	0.88	-9.21	-2.42
MEZARLIK ALANI	2.12	0.56	2.42	0.63	0.30	0.08
ORMAN ALANI	3.88	1.02	37.76	9.91	33.88	8.89
TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANI	54.07	14.19	0.00	0.00	-54.07	-14.19
TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK MARJİNAL TARIM ALANI	98.37	25.81	0.00	0.00	-98.37	-25.81
TARIM ALANI	0.00	0.00	149.59	39.25	149.59	39.25
TERMİNAL ALANI	0.00	0.00	0.16	0.04	0.16	0.04
TRAFO ALANI	0.17	0.04	0.00	0.00	-0.17	-0.04
TEKNİK ALTYAPI ALANI	0.00	0.00	0.60	0.16	0.60	0.16
SU YÜZEYİ	2.91	0.76	22.16	5.82	19.25	5.05
YOL ALANI	88.27	23.16	52.78	13.85	-35.48	-9.31
TOPLAM	381.07	100.00	381.07	100.00	0.00	0.00

13. PLAN HÜKÜMLERİ

1. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan hususlarda konusu ve ilgisine göre 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Hükümleri, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri ile diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

2. Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.

3. İller Bankası'na hazırlanan ve 02.03.2006 tarihinde onaylanan Büyükşehir (Bursa) İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporu Hükümlerine uyulacaktır.

4. ENH (Enerji Nakil Hattı) ve EİH (Enerji İletim Hattı) altında kalan yapı adalarında Kuvvetli Akım Tesisler Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

5. Orman alanlarında 6831 sayılı Orman Kanunu ve İlgili Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

6. Dere taşkın alanlarında; Orman ve Su İşleri Bakanlığı - DSİ Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 10.12.2015 tarih ve 48376342-754-816097 sayılı kurum görüşüne istinaden taşkın alanlarında yapılaşmaya açacak ilgili Kurum tarafından taşkın kontrolüne yönelik dere ıslah tedbirleri alındıktan sonra yapılaşmaya açılacaktır.

7. Planlama alanında, daha uygun çözümlerin üretilmesi için alt ölçek planlarda, aynı plan ve uygulama kapsamına giren komşu alanların arasında yoğunluk transferi yapılabilir.

8. Plan üzerinde belirtilen yoğunluklar net yoğunluklardır. Net yoğunluk bu planda önerilen konut yerleşim alanının birim hektarında yaşayacak en fazla nüfusu ifade eder. Alanın hektar büyüklüğünün %15'i (yaya yolu ve küçük park alanları) düşüldükten sonra, kalan alanın önerilen nüfus yoğunluğu ile çarpımı ile elde edilen nüfus, o bölgede yaşayacak nüfusu ifade eder. Uygulama İmar Planında önerilecek yoğunluk bu planda önerilen yoğunluğu aşamaz.