

ASLI GIBİDİR



## OSMANGAZİ BELEDİYESİ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, ALI PAŞA MAHALLESİ 5454 ADA 23  
Koruma Bölgesi  
PARSELE İLİŞKİN 1/500 ÖLÇEKLİ MURADİYE KORUMA AMAÇLI İMAR  
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

UYGUNDUR

### AÇIKLAMA RAPORU

Dilek ALTAN TÜRKMEN  
A GRUBU MİMAR ALIĞI  
Dip No: 1111439-2351  
Oda Sicil No: 2261

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma  
Bölge Kurulunun  
14.05.2026 gün ve 15193 sayılı  
karar ekidir.

Meltem AKTAZİ Y.Mimar Zeynep DİNÇKOL Peyzaj Mimarı Yunus Emre MANTAŞ Sanat Tarihçisi Mürvet ÖZÇELİK DOĞAN Sosyolog

KUİP- 161119719

Katip ÜYE  
Özge KAYA

Katip ÜYE  
Ali METİN

Osmangazi Belediye Meclisi'nin 07.01.2026  
tarih ve 12... sayılı kararı ile uygun  
bulunmuştur.

Erkan AYDIN  
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
12.02.2026 tarih ve 193 sayılı kararı ile  
onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY  
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 03.11.2025 tarih ve E-390069 sayılı yazısı ile 'Bursa Gayrimenkul Satış İcra Dairesi'nin 22.09.2025 gün ve 2025/329 sayılı yazısı ile bilgi verilmesi talep edilen Osmangazi İlçesi, 5454 ada 23 parselin: 1/1000 Ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında konut alanında kaldığı, ancak 1/500 Ölçekli plan paftasında(tabloda) taşınmazın yapılaşma koşullarının belirlenmediği tespit edilmiş olup, ilgi yazı ve eklerinin tetkik edilerek ilgisine bilgi verilmesi'' talep edilmektedir.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

### 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU:

İli: Bursa

İlçesi: Osmangazi

Mahallesi: ~~Tahtakale~~ *MAKSEM*

Plan Adı: 1/500 Ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı

Ada: 5454

Parsel: 23



Resim 1: Hava Fotoğrafi



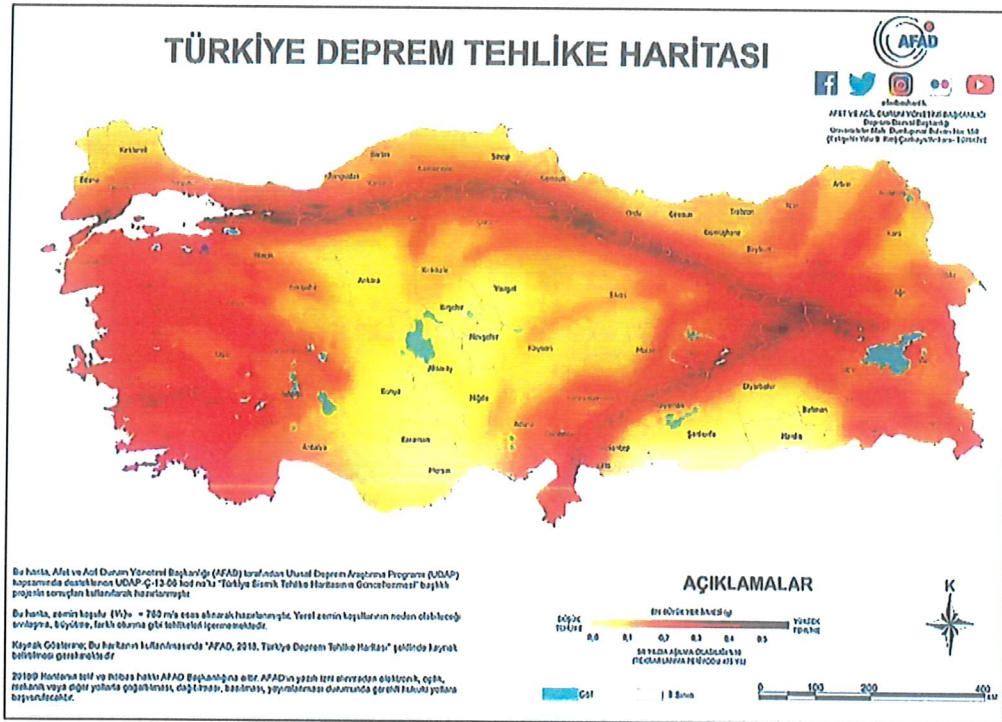
## 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI:

Planlama Alanının içinde yer aldığı Alipaşa Mahallesi 2024 yılı nüfusu 2248 kişidir. Tahtakale, İvazpaşa ve Maksem Mahalleleri ile çevrelenmiştir.

## 2.3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI:

### 2.3.1. Depremsellik

Planlama Alanı, İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre Yüksek Tehlikeli bölgededir.



Kaynak: AFAD 2018 Türkiye Deprem Tehlike Haritası

### 2.3.2. Jeolojik Yapı

Planlama Alanı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 24.03.2025 tarih ve E-57426315-305.07-12115190 sayılı yazısı ile tarafımıza iletilen "İmar Planına Esas Mikro Bölgeleme Etüd Raporu kapsamında, plan değişikliğine konu alan; "ÖA-2.1 Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar" kapsamında kalmakta olduğu anlaşılmaktadır.

# ÖA-2.1

122-

# ÖA-2.4



| BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN<br>YAKLAŞIK 15036 29 HEKTARLIK ALANA AİT İMAR PLANINA ESAS<br>MİKROBÖLGELEME ETÜD RAPORU<br>YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI |                                                                                        |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <b>ACIKLAMALAR</b>                                                                                                                                                          |                                                                                        |      |
| ÖA-5.1                                                                                                                                                                      | Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar                          |      |
| ÖA-5.2                                                                                                                                                                      | Dolgu Alanlar                                                                          |      |
| ÖA-2.1                                                                                                                                                                      | Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar                                  |      |
| ÖA-2.3                                                                                                                                                                      | Önem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar |      |
| ÖA-2.4                                                                                                                                                                      | Önem Alınabilecek Nitelikte Erime Boşlukları Açısından Sorunlu Alanlar                 |      |
| ÖA-1.1                                                                                                                                                                      | Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar                                          |      |
| UOA-2.3                                                                                                                                                                     | Heyelan ve Kaya Düşmesi Riskli Bölgeler                                                |      |
| AMB                                                                                                                                                                         | Afete Maruz Bölgeler                                                                   |      |
| DDA                                                                                                                                                                         | Değerlendirme Dışı Alanlar                                                             |      |
| Yerleşime Uygunluk Sınırı                                                                                                                                                   |                                                                                        |      |
| İnceleme Alanı Sınırı                                                                                                                                                       |                                                                                        |      |
| Ölçek 1/1000                                                                                                                                                                | Alan (ha): 15036 29                                                                    |      |
| HAZIRLAYAN                                                                                                                                                                  | ADI SOYADI - ÜNVANI                                                                    | İMZA |
| GEOTEKNİK MÜH. SON.<br>HAR. İNŞ. MAK. TAHH. SAN.<br>TİC. LTD. ŞTİ.                                                                                                          | Muhammet TOKAT<br>Jeoloji Müh.                                                         |      |
| ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI<br>MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ<br>YER BİLİMSEL ETÜD DAİRE BAŞKANLIĞI                                                 |                                                                                        |      |
| 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin<br>102. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) Bandı Gereğince Onanmıştır.                             |                                                                                        |      |

Resim 2. İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüd Haritası (ÖA-2.1)





**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇE SINIRLARINI  
KAPSAYAN YAKLAŞIK 15036,29 HEKTARLIK  
ALANIN İMAR PLANINA ESAS  
MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU  
(1)**

**YERBİS BARKOD NO: 23001300095834**



**GEOTEKNİK**  
MÜHENDİSLİK

**SON. HAR. İNŞ. MAK. TAAH. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.**  
Mebusevleri Mahallesi Ayten Sokak No:29/5 Çankaya - ANKARA  
Tel:0312 215 97 28  
geo@geoteknikmuh.com

**ŞUBAT - 2025**

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇE SINIRLARINI KAPSAYAN  
YAKLAŞIK 15036,29 HEKTARLIK ALANIN  
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**



**XIV. İNCELEME ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK  
DEĞERLENDİRİLMESİ**

Mikrobölgeleme etüt çalışmasına konu olan "Bursa İli, Osmangazi İlçe Sınırlarını Kapsayan Yaklaşık 15036,29 Hektarlık Alan" teknik şartnameye uygun olarak sondaj çalışmaları (SK), Jeofizik çalışmalar (SİS, MT) ve sondaj çalışmalarından alınan numuneler üzerinde laboratuvar deneyleri yapılmıştır. Tüm bu çalışmalar neticesinde çalışılan alanın;

- ✓ Jeolojik,
- ✓ Morfolojik,
- ✓ Litolojik,
- ✓ Mühendislik
- ✓ Jeoteknik,
- ✓ Hidrojeolojik,
- ✓ Jeolojik Tehlike (Deprem, Heyelan, Karstik Boşluk, Kaya Düşmesi, Su Baskını Vb.)

özellikleri belirlenerek inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılmıştır.

İnceleme alanında yapılan jeolojik-jeoteknik çalışmalar sonucunda;

Yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre inceleme alanının jeolojisi, gençten yaşlıya doğru;

- ✓ (1) Dolgu (Qd)
- ✓ (2) Kuvaterner yaşlı Alüvyon (Qal)
- ✓ (3) Kuvaterner yaşlı Yamaç Molozu (Qym)
- ✓ (4) Kuvaterner yaşlı Traverten (Qtr)
- ✓ (5) Üst Miyosen-Pliyosen yaşlı Çamlık Formasyonu (Tmplç)
- ✓ (6) Triyas yaşlı Karakaya Formasyonu (TRkk)
- ✓ (7) Triyas yaşlı Permian Kireçtaşı Blokları (Pb)
- ✓ (8) Permian yaşlı Sazak Formasyonu (Pzks)
- ✓ (9) Permian yaşlı Mermer Üyesi (Pzksm)
- ✓ (10) Karbonifer yaşlı Bursa Mermeri (Pzub)
- ✓ (11) Karbonifer yaşlı Gökdere Formasyonu (Pzug)'dan oluşmaktadır.



**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇE SINIRLARINI KAPSAYAN  
YAKLAŞIK 15036,29 HEKTARLIK ALANIN  
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**



**Gökdere Formasyonu (Pzug);** yapılan sondaj kuyularında metamorfik kayalar, kahverenkli kumlu kil, sarı kahverenkli ayrılmış şist, yeşil renkli şist, parçalı şist, kırmızı kahverenkli çakıllı kil birimleri gözlenmiştir.

**Bursa Mermeri (Pzub);** yapılan sondaj kuyularında kırmızı kahverenkli ayrılmış şist, yeşil renkli killi şist, kahverenkli kumlu kil, kahverenkli çakıllı kumlu kil birimleri gözlenmiştir.

**Sazak Formasyonu (Pzks);** yapılan sondaj kuyularında sarımsı renkli metatüfler, kahverenkli sarımsı metatüfler, yeşil renkli mam-kil, kırmızı yeşil renkli metavolkanitler, bej kırmızı renkli killi kum, kırmızı-bordo renkli metavolkanit, krem renkli parçalı killi mermer birimleri gözlenmiştir.

**Permiyen Yaşlı Kireçtaşı Blokları (Pb);** yapılan sondaj kuyularında parçalı kireçtaşı birimleri gözlenmiştir.

**Karakaya Formasyonu (TRkk);** yapılan sondaj kuyularında yeşil renkli kumtaşı-kiltaş, kahverenkli kumlu kil, yeşil sarı renkli kumtaşı, gri yeşil renkli kiltaş, konglomera birimleri gözlenmiştir.

**Çamlık Formasyonu (Tımlç);** yapılan sondaj kuyularında kahverenkli kumlu kil, kahverenkli kiltaş-kumtaşı, pekişmemiş kiltaş, kahverenkli ufak çakıllı kumlu kil, gri kahve kumtaşı-kiltaş, pekişmemiş konglomera birimleri gözlenmiştir. Ayrıca Çamlık Formasyonu pekişmemiş olduğu için sondajların üst seviyelerinde zemin özelliği göstermiştir.

**Traverten (Qtr);** yapılan sondaj kuyularında krem bej renkli Traverten, gri renkli killi kum, gri renkli kumlu kil birimleri gözlenmiştir.

**Yamaç Molozu (Qym);** yapılan sondaj kuyularında yamaç molozu, açık kahverenkli kumlu kil, bloklu çakıl, kahverenkli bloklu az killi çakıllı kum birimleri gözlenmiştir.

**Altınyon (Qal);** yapılan sondaj kuyularında kahverenkli kumlu kil, kahverenkli çakıllı killi kum, çakıllı kum, kahverenkli kil, yeşil renkli killi kum, bloklu çakıl, çakıllı kum, gri yeşil renkli çakıllı kum birimleri gözlenmiştir.

**Dolgu (Qd);** yapılan sondaj kuyularında yapay dolgu, çöp dolgusu birimlerine 1,00-22,00 metre aralığında rastlanılmıştır.

İnceleme alanında topoğrafik eğimin % 0-10, %10-20, %20-30 ve >%40 arasında değişmektedir.

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇE SINIRLARINI KAPSAYAN  
YAKLAŞIK 15036,29 HEKTARLIK ALANIN  
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**



Gökdere Fm. Rezidüeli; %75'i düşük plastisiteli kil (CL) ve %25'i killi kum (SC)'dan oluşmaktadır.

Bursa Mermeri Rezidüeli; %60'ı düşük plastisiteli kil (CL), %20'si killi kum (SC) ve %20'si siltli kum (SM)'dan oluşmaktadır.

Mermeri Üyesi Rezidüeli; %29'u yüksek plastisiteli kil (CH) ve %71'i düşük plastisiteli kil (CL)'den oluşmaktadır.

Sazak Fm. Rezidüeli; %45'i düşük plastisiteli kil (CL) ve %55'i killi kum (SC)'dan oluşmaktadır.

Çamlık Formasyonu; %3'ü yüksek plastisiteli kil (CH), %58'i düşük plastisiteli kil (CL), %34'ü killi kum (SC) ve %5'i siltli kum (SM)'dan oluşmaktadır.

Yamaç Molozu; %33'ü yüksek plastisiteli kil (CH), %17'si düşük plastisiteli kil (CL), %17'si killi çakıl (GC) ve %33'i siltli kum (SM)'dan oluşmaktadır.

Altüyon; %5'i yüksek plastisiteli kil (CH), %55'i düşük plastisiteli kil (CL), %1'i siltli çakıl (GM), %3'ü yüksek plastisiteli silt (MH), %4'ü düşük plastisiteli silt (ML), %10'u killi kum (SC) ve %22'si siltli kum (SM)'dan oluşmaktadır.

Deere, 1964 kullanılarak RQD değerlerine göre kaya kalitesi belirlenmiştir. Gökdere Formasyonu Çok Zayıf-Zayıf, Bursa Mermeri Çok Zayıf, Mermer Üyesi Çok Zayıf, Sazak Formasyonu Çok Zayıf-Zayıf, Permien Yaşlı Kireçtaşı Blokları Çok Zayıf-Zayıf, Karakaya Formasyonu Çok Zayıf-Zayıf, Çamlık Formasyonu Çok Zayıf-Zayıf-Orta ve Traverten Çok Zayıf-Zayıf kaya kalitesine sahip olduğu görülmektedir.

ISRM, 1981 kullanılarak yapılan kaya kütlelerinin bozunma derecesine göre yapılan sınıflamada, Gökdere Formasyonu W5-W4 Bursa Mermeri W5 Mermer Üyesi W5, Sazak Formasyonu W5-W4, Permien Yaşlı Kireçtaşı Blokları W5-W4, Karakaya Formasyonu W5-W4, Çamlık Formasyonu W5-W4-W3 ve Traverten W5-W4 sınıfındadır.

İnceleme alanında yer alan birimlerde karstik boşluklara rastlanılmamıştır. Ancak kireçtaşı birimlerinde karstik boşluklar oluşabileceği dikkate alınarak parsel bazlı zemin etütlerinde detaylı araştırmalar yapılmalı ve karstik boşluklara rastlanması halinde mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.



**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇE SINIRLARINI KAPSAYAN  
YAKLAŞIK 15036,29 HEKTARLIK ALANIN  
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**



Ayrıca inceleme alanında Traverten birimleri gözlenmiştir. Bu traverten birimleri fay hatları boyunca gözleendiğinden ve sıcak suların daha çok çözücü etkisi olduğu bilindiğinden dolayı parsel bazlı zemin etütlerinde detaylı araştırmalar yapılmalı ve karstik boşluklara rastlanması halinde mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

İnceleme alanında bulunan Yamaç Molozu (Qym) biriminin temel olma özeliği bulunmadığı için yapılaşma aşamasında gerekli mühendislik önlemleri (enjeksiyon, jet grout vb.) alınmalı ve yapılaşmaya daha sonra gidilmesi gerekmektedir.

Arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler ve laboratuvar verileriyle yapılan analiz ve hesaplamalar sonucu "İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt" çalışması kapsamında inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından;

- Önemli Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar
- Önemli Alanlar 5.1 (Ö.A.-5.1): Önlem Alınabilecek Şişme, oturma vb. Sorunlu Alanlar
- Önemli Alanlar 5.2 (Ö.A.-5.2): Dolgu Alanlar
- Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar
- Önemli Alan 2.3 (ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar
- Önemli Alan 2.4 (ÖA-2.4): Önlem Alınabilecek Nitelikte Erime Boşlukları Açısından Sorunlu alanlar
- Afete Maruz Bölge Kararı
- Uygun Olmayan Alanlar 2.3 (UOA-2.3): Heyelan ve Kaya Düşmesi Riskli Bölgeler
- Değerlendirme Dışı Alanlar (DDA)

olmak üzere 9 kategoride değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk sınırları Şekil 14.1'de ölçeksiz olarak, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk paftaları ise EK 4'de verilmiştir.



**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇE SINIRLARINI KAPSAYAN  
YAKLAŞIK 15036,29 HEKTARLIK ALANIN  
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**



- Alüvyona ait birimlerde şişme “düşük-orta-yüksek” olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Alüvyona ait birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Alüvyon birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, sıvılaşma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ’den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulmalıdır.

**XII.4. Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**

İnceleme alanının jeolojisini Üst Miyosen – Pliyosen yaşlı Çamlık Formasyonu, Permian yaşlı Sazak Formasyonu, Triyas yaşlı Karakaya Formasyonu, Permian yaşlı Kireçtaşı Blokları, Permian yaşlı Memer Üyesi, Karbonifer yaşlı Bursa Mermeri ve Karbonifer yaşlı Gökdere Formasyonuna ait kaya birimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %10-20 ve %20-30 arasında değişmektedir. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında kütle hareketlerine bağlı stabilite sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek stabilite sorunların mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar **Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1)** olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.

**Bu alanlarda:**

920

Geoteknik Müh. Son. Har. İnş. Mak. Taah.  
San. Tic. Ltd. Şti.  
0.312.215.97.28-geo@geoteknikmuh.com

Özkan EROL  
Jeofizik Mühendisi  
Oda Sicil No: 6836

Muhammet TOKAT  
Jeoloji Mühendisi  
Oda Sicil No: 7789

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇE SINIRLARINI KAPSAYAN  
YAKLAŞIK 15036,29 HEKTARLIK ALANIN  
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**



-Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıtılması gereklidir.

-Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

-Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

- Üst Miyosen – Pliyosen yaşlı Çamlık Formasyonu, Permien yaşlı Sazak Formasyonu, Triyas yaşlı Karakaya Formasyonu, Permien yaşlı Kireçtaşı Blokları, Permien yaşlı Mermer Üyesi, Karbonifer yaşlı Bursa Mermeri ve Karbonifer yaşlı Gökdere Formasyonuna ait rezidüel birimlerde şişme “orta-yüksek” olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Üst Miyosen – Pliyosen yaşlı Çamlık Formasyonu, Permien yaşlı Sazak Formasyonu, Triyas yaşlı Karakaya Formasyonu, Permien yaşlı Kireçtaşı Blokları, Permien yaşlı Mermer Üyesi, Karbonifer yaşlı Bursa Mermeri ve Karbonifer yaşlı Gökdere Formasyonuna ait rezidüel birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Üst Miyosen – Pliyosen yaşlı Çamlık Formasyonu, Permien yaşlı Sazak Formasyonu, Triyas yaşlı Karakaya Formasyonu, Permien yaşlı Kireçtaşı Blokları, Permien yaşlı Mermer Üyesi, Karbonifer yaşlı Bursa Mermeri ve Karbonifer yaşlı Gökdere Formasyonuna ait rezidüel birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan

921

Geoteknik Müh. Son. Har. İnş. Mak. Taah.  
San. Tic. Ltd. Şti.  
0.312.215.97.28-geo@geoteknikmuh.com

Özkan EROL  
Jeofizik Mühendisi  
Oda Sicil No: 6936

Muhammet TOKAT  
Jeoloji Mühendisi  
Oda Sicil No: 7789



**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇE SINIRLARINI KAPSAYAN  
YAKLAŞIK 15036,29 HEKTARLIK ALANIN  
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**



analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtılmalıdır.

-Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.

-Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdaki uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

-Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

-İnceleme alanı içerisindeki ÖA-2.3 bölgesinden kopuk gelecek alanı etkileyebilecek gömülü, yarı gömülü, askıda ki bloklar ya yerinde ıslah edilmeli ya da ayrıntılı kinematik analizleri yapılarak kaya düşmesi riskini bertaraf edecek yöntem/yöntemler belirlenerek uygulanmalıdır.

-İnceleme alanında yer alan Kuvaterner yaşlı Yamaç Molozu (Qym) birimleri temel olma özelliği bulunmadığından dolayı yapılaşma öncesi ya harfedilmedi ya da mutlaka gerekli mühendislik önlemleri (Enjeksiyon, Jet Grout vb) alınmalı ve daha sonrasında yapılaşmaya gidilmelidir.

-İnceleme alanında karstlaşma özelliği gösterecek kireçtaşı birimlerinde karstik boşluk olma olasılığı bulunmaktadır. Bu kesimler Zemin ve Temel Etüt raporlarında ayrıntılı olarak incelenmelidir.

-Yol, Kanalizasyon, Boru Hattı vb. alt yapı sistemlerinin mutlaka depreme dirençli halde tasarlanması gerekmektedir.

-Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

922

Geoteknik Müh. Son. Har. İnş. Mak. Taah.  
San. Tic. Ltd. Şti.  
0.312.215.97.28-geo@geoteknikmuh.com

Özkan EROL  
Jeolojik Mühendis  
Oda Sicil No: 5035

Muhammet TOKAT  
Jeoloji Mühendisi  
Oda Sicil No: 7789

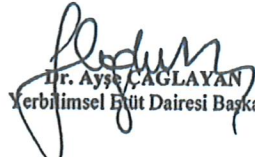
|           |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| İL        | BURSA                                             | <b>ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ</b><br>Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.<br><br><b>Mustafa AKTAN</b><br>Jeoloji Mühendisi<br><br><b>Hafize ÇEBİ</b><br>Jeofizik Mühendisi<br><br><b>Vildan YILDIRIM</b><br>Jeoloji Mühendisi |
| İLÇE      | OSMANGAZİ                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| KÖY/MAH   | -                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| PAFTA     | 44 adet 1/5000 ölçekli<br>484 adet 1/1000 ölçekli |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ALAN      | 14356,17 Hektar                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| YERBİS İD | 23001300095834                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <b>RAPOR İNCELEME KOMİSYONU</b><br><br><b>Ali FOSUN</b><br>Jeoloji Mühendisi<br><br><b>Banu SAŞMAZ</b><br>Jeoloji Mühendisi<br><br><b>Mehmet YILMAZ</b><br>Jeoloji Mühendisi<br><br><b>Dr. Ertan BAKSI</b><br>Jeofizik Mühendisi<br><br><b>Mehmet Alper KAYA</b><br>Jeoloji Mühendisi |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

1. Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır.

|                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 19.02/2025<br><br><b>Dr. Ayşe ÇAGLAYAN</b><br>Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı | 25.02/2025<br><br><b>Dr. Selçuk AYDEMİR</b><br>Genel Müdür Yardımcısı |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

ONAY

25.02/2025

  
**Y. Erdal KAYAPINAR**  
Genel Müdür



### 3. MEVCUT ONAYLI İMAR PLAN KARARLARI

#### 3.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZİM İMAR PLANI

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, ~~Alipaşa~~ Mahallesi 5454 ada 23 parselin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.07.2008 tarih 487 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi(Merkez) Nazım İmar Planı kapsamında "Meskun Konut Alanında" kaldığı tespit edilmiştir.

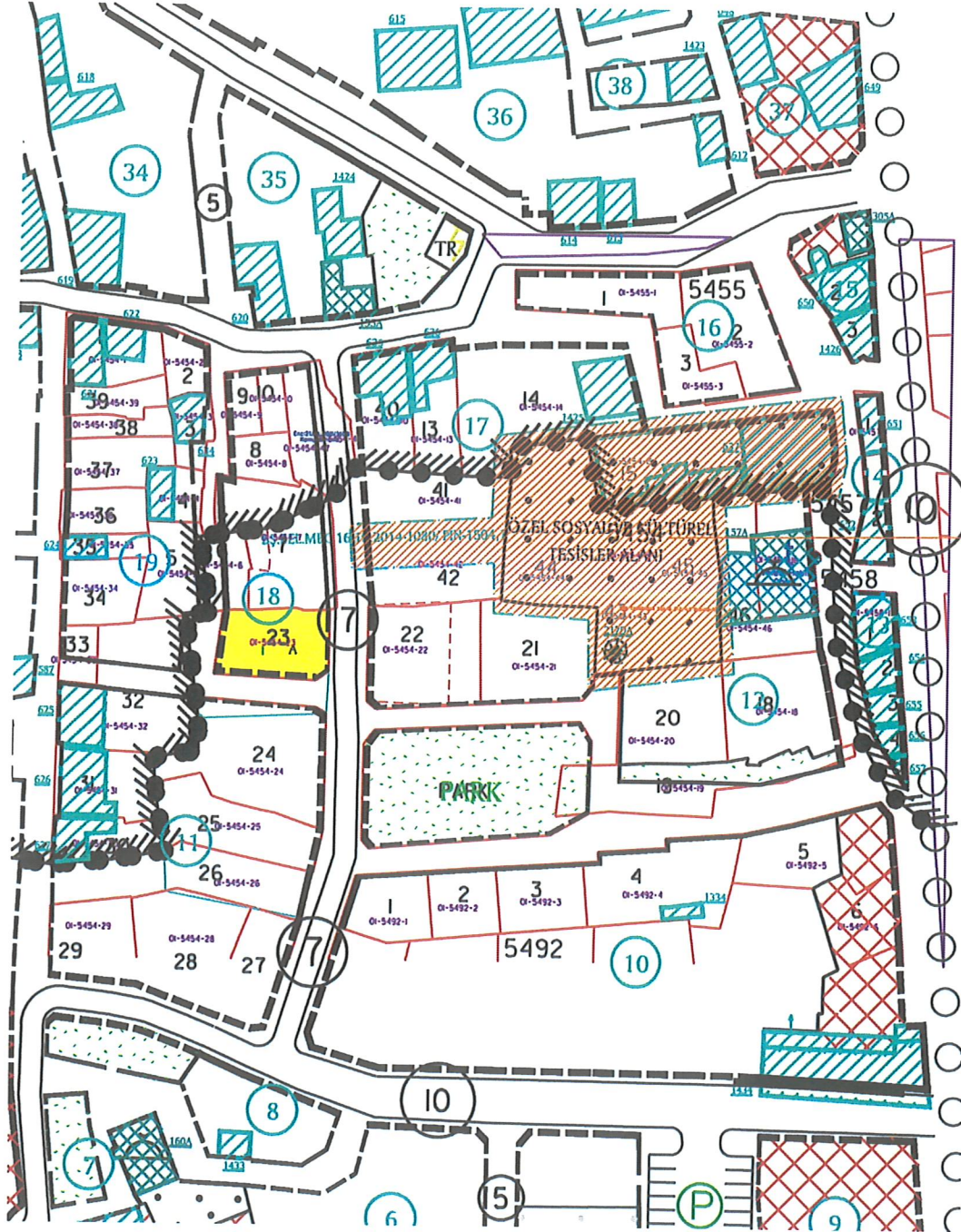


Resim 3.Onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı



### 3.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Alipaşa Mahallesi 5454 ada 23 parselin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.06.2007 Gün Ve 380 Sayılı Kararı ve 16021041/688 Sayı İle Onaylı Bursa Osmangazi Belediyesi Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında, "Konut Alanında" kalmakta olduğu, ancak 1/500 ölçekli plan ve tabloda yapılaşma koşullarının bulunmadığı tespit edilmiştir.













T.C.  
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü  
İmar Birimi



Sayı : E-37795408-000-390069  
Konu : Osmangazi İlçesi, 5454 ADA 23 PARSEL.

KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : Yıldırım Belediye Başkanlığının 24.09.2025 tarihli ve E-35425423-804.01-41074 sayılı yazısı.

İlgi yazı eki Bursa Gayrimenkul Satış İcra Dairesi'nin 22.09.2025 gün ve 2025/329 sayılı yazısı ile bilgi verilmesi talep edilen **Osmangazi İlçesi, 5454 ada 23 parselin:** 1/1000 Ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında *konut alanında* kaldığı, ancak 1/500 Ölçekli plan paftasında (tabloda) taşınmazın yapılaşma koşullarının belirlenmediği tespit edilmiş olup, ilgi yazı ve eklerinin tetkik edilerek ilgisine bilgi verilmesi hususunda gereği bilgilerinize rica olunur.

Ulviye ÖZDAMAR  
İmar Ve Şehircilik Müdür V.

Ekler :  
1 - İlgi yazı örn  
2 - İlgi yazı eki örn

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 583f953d-8f12-4334-9cad-9fb2978157df

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

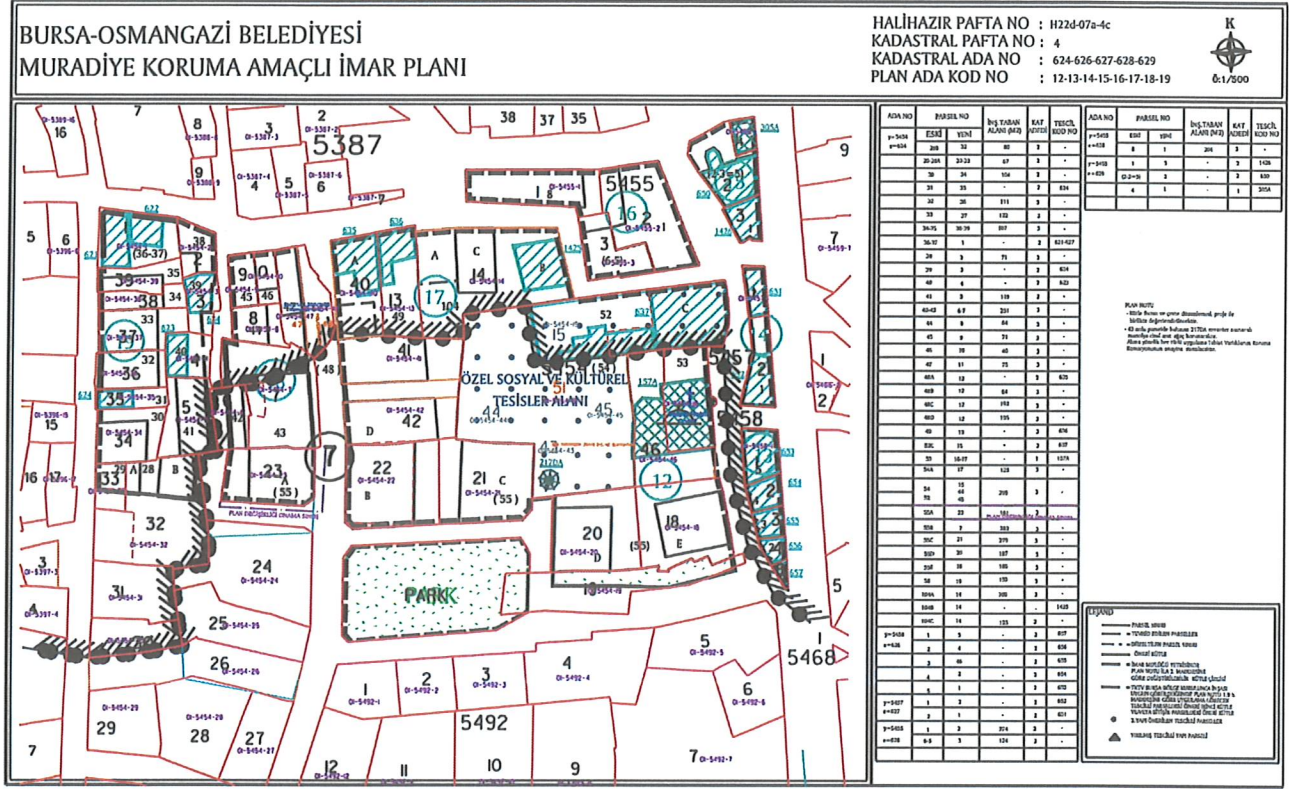
Adres: Santral Garaj Mahallesi Ulubatlı Hasan Bulvarı Osmangazi Belediye Başkanlığı No:10  
Osmangazi / Bursa  
Telefon No: (224)444 16 01 Faks No: (224)270 70 09  
e-Posta: hizmetmasasi@osmangazi.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.osmangazi.bel.tr>  
Kep Adresi: osmangazibelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Nurmhammed TERZİ  
Şehir Plancısı  
Telefon No: -



## 5. BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ 1/500 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

### 5.1. PLAN KARARLARI







**T.C.**  
**ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI**  
**Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü**

**PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ**

**T.C. Kimlik No** : 37108068250  
**Adı Soyadı** : DİLEK ALTAN TÜRKMEN  
**Belge Grubu** : A  
**Sektör** : Kamu  
**Çalıştığı Kurum** : Bursa Osmangazi Belediye Başkanlığı Kentsel Tasarım  
Müdürlüğü  
**Geçerlilik Tarihi** : 21.10.2028

Yukarıda bilgileri verilen **37108068250** T.C. Kimlik No'lu **DİLEK ALTAN TÜRKMEN** 07.01.2006 tarih ve 26046 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Plan Yapımını Yüklümlenecek Mütealliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik'in 5.Maddesinde belirtilen A grubundaki planları yapmaya yetkilidir.

- Bu belge yukarıdaki "sorgulamaya esas kimlik bilgileri" ne göre E-Plan Otomasyon Sistemi'nden alınmıştır.
- Plan müteallifine ait kısıtlılık ve yasaklılık durumunun plan onayım gerçekleştirecek idare tarafından güncel olarak sorgulanması gerekmektedir.

