ONANDI

UYGUNDUR

OSMANGAZİ BELEDİYESİ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, TAHTAKALE MAHALLESİ 5556 ADA 6-7 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000-1/500 ÖLÇEKLİ MURADİYE KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dilek ALMAN TÜRKMEN
A GRUBU İŞEAİR PLANCISI
Dip No: 1 1 0 4 8 9 - 9 2 3 5 1
Oda Sicil No 2261

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 14.06.2026 gün ve 15868 sayılı karar ekidir.

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

KUİP-16.11.19620

Katip ÜYE Özge KAYA	Katip ÜYE Ali METİN
Osmangazi Belediye Meclisi'nin 07.01.2026 tarih ve 14... sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Erkan AYDIN Osmangazi Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.02.2026 tarih ve 198 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Mustafa BOZBEY Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 02.10.2025 tarih ve E-7355051 sayılı yazısı ile tarafımıza iletilen 23.09.2025 tarih ve 14620 sayılı kurul kararına istinaden Osmangazi İlçesi Tahtakale Mahallesi 5556 ada 7 parsel de tescilli yapı olduğu ve gereği talep edilmiş, 09.10.2025 tarih ve E-383642 sayılı yazımız ile de tescilli yapının plan değişikliğine esas olmak üzere sayısal verilerinin ve tescil fişlerinin gönderilmesi talep edilmiş, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 10.11.2025 tarih ve E-7523456 sayılı yazısı ile bilgi ve belgeler tarafımıza iletilmiştir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU:

İli: Bursa

İlçesi: Osmangazi

Mahallesi: Tahtakale

Plan Adı: 1/1000 Ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı

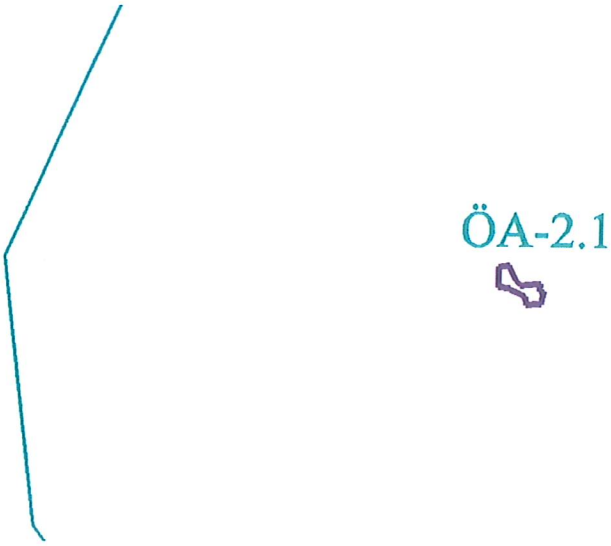
Ada/Parsel: 5556/6-7

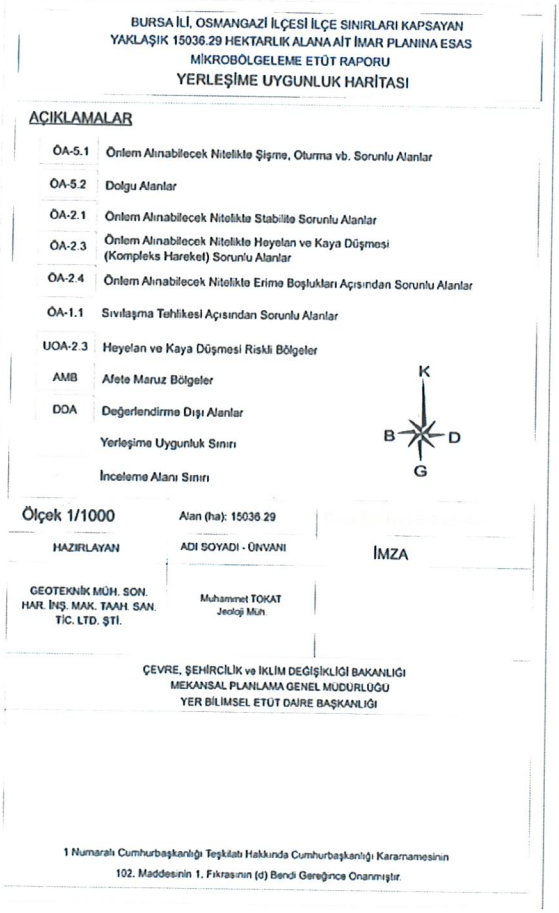
Resim 1: Hava Fotoğrafı

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI:

Planlama Alanının içinde yer aldığı Tahtakale Mahallesi 2024 yılı nüfusu 1207 kişidir. Kavaklı, Alipaşa, İbrahimpaşa ve Orhanbey Mahalleleri ile çevrelenmiştir.

2.3. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI:

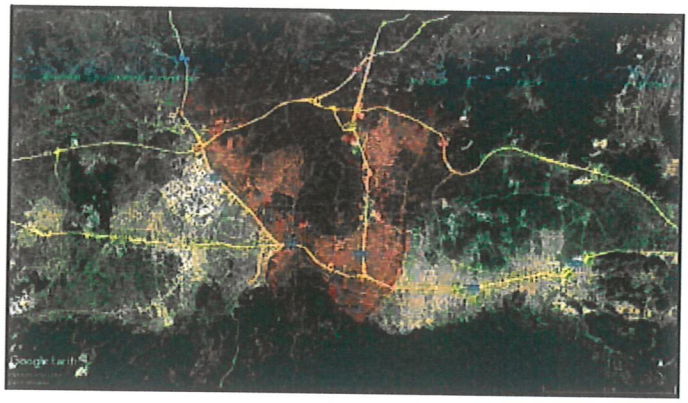




Resim 2. İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüd Haritası (ÖA-2.1)

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

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 laboratuar 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 Permiyen Kireçtaşı Blokları (Pb)
- ✓ (8) Permiyen yaşlı Sazak Formasyonu (Pzks)
- ✓ (9) Permiyen yaşlı Mermer Üyesi (Pzksm)
- ✓ (10) Karbonifer yaşlı Bursa Mermeri (Pzub)
- ✓ (11) Karbonifer yaşlı Gökdere Formasyonu (Pzug)'dan oluşmaktadır.

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: 5835

Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

Gökdere Formasyonu (Pzug); yapılan sondaj kuyularında metamorfik kayaçlar, kahverenkli kumlu kil, sarı kahverenkli ayrışmış şist, yeşil renkli şist, parçalı şist, kızıl kahverenkli çakıllı kil birimleri gözlenmiştir.

Bursa Mermeri (Pzub); yapılan sondaj kuyularında kızıl kahverenkli ayrışmış 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 marn-kil, kızıl yeşil renkli metavolkanitler, bej kızıl renkli killi kum, kızıl-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-kiltaşı, kahverenkli kumlu kil, yeşil sarı renkli kumtaşı, gri yeşil renkli kiltaşı, konglomera birimleri gözlenmiştir.

Çamlık Formasyonu (Tmplç); yapılan sondaj kuyularında kahverenkli kumlu kil, kahverenkli kiltaşı-kumtaşı, pekişmemiş kiltaşı, kahverenkli ufak çakıllı kumlu kil, gri kahve kumtaşı-kiltaşı, pekişmemiş konglomera birimleri gözlenmiştir. Ayrıca Çamlık Formasyonu pekleşmemiş 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.

Alüvyon (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.

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

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.

Alüvyon; %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**, Permiyen 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, Permiyen 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 rastlanılması halinde mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

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: 5836

Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

Ayrıca inceleme alanında Traverten birimleri gözlenmiştir. Bu traverten birimleri fay hatları boyunca gözlendiğinden ve sıcak suların daha çok çözücü etkisi olduğu bilindiğinden dolayı parsel bazlı zemin etütlerinde detaylı araştırmalar yapılmalı ve karstik boşluklara rastlanılması 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;

- Önlemli Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar
- Önlemli Alanlar 5.1 (Ö.A.-5.1): Önlem Alınabilecek Şişme, oturma vb. Sorunlu Alanlar
- Önlemli Alanlar 5.2 (Ö.A.-5.2): Dolgu Alanlar
- Önlemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar
- Önlemli Alan 2.3 (ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar
- Önlemli 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.

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: 5836

Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

-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. Önlemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite SorunluAlanlar|

İnceleme alanının jeolojisini Üst Miyosen – Pliyosen yaşlı Çamlık Formasyonu, Permiyen yaşlı Sazak Formasyonu, Triyas yaşlı Karakaya Formasyonu, Permiyen yaşlı Kireçtaşı Blokları, Permiyen yaşlı Mermer 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 önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar **Önlemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile** gösterilmiştir.

<u>Bu alanlarda:</u>

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

-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 taşıttırılması 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, Permiyen yaşlı Sazak Formasyonu, Triyas yaşlı Karakaya Formasyonu, Permiyen yaşlı Kireçtaşı Blokları, Permiyen 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, Permiyen yaşlı Sazak Formasyonu, Triyas yaşlı Karakaya Formasyonu, Permiyen yaşlı Kireçtaşı Blokları, Permiyen 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, Permiyen yaşlı Sazak Formasyonu, Triyas yaşlı Karakaya Formasyonu, Permiyen yaşlı Kireçtaşı Blokları, Permiyen 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

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

analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturtturulmalı veya taşıttırılmalıdır.

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

-Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sitemleri 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 taşıttırılacağı 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 gelerek 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 yada 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.

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

Özkan EROL
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 5836

Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

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

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

Ali FOSUN
Jeoloji Mühendisi

Mehmet YILMAZ
Jeoloji Mühendisi

Dr. Esra Ezgi BAKSI
Jeofizik Yüksek Mühendisi

Banu ŞAŞMAZ
Jeoloji Mühendisi

Mehmet Alper KARA
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

Dr. Ayşe ÇAĞLAYAN
Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı

25.02/2025

Dr. Selçuk AYDEMİR
Genel Müdür Yardımcısı

ONAY

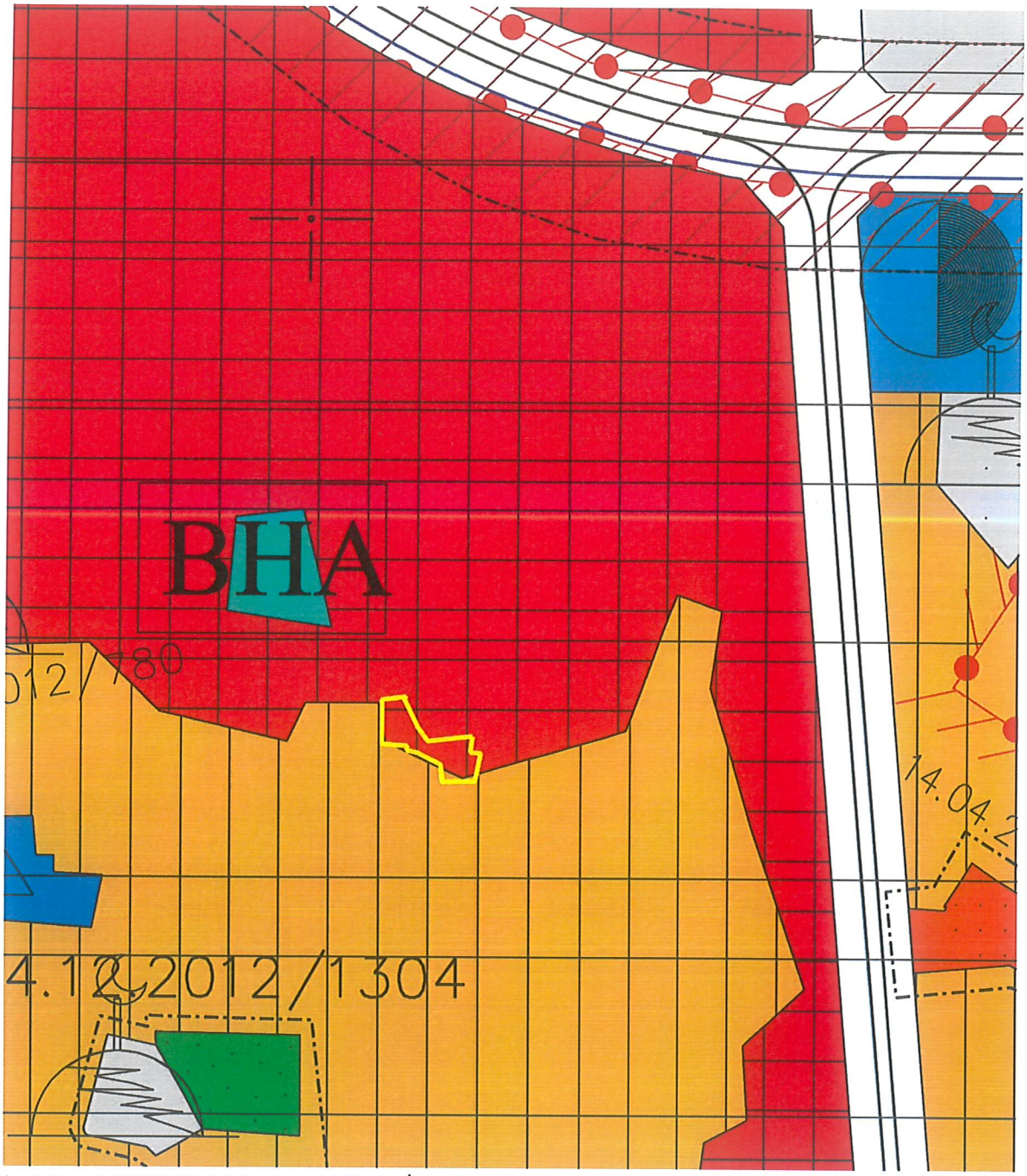
25.02/2025

Y. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

3. MEVCUT ONAYLI İMAR PLAN KARARLARI

3.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZIM İMAR PLANI

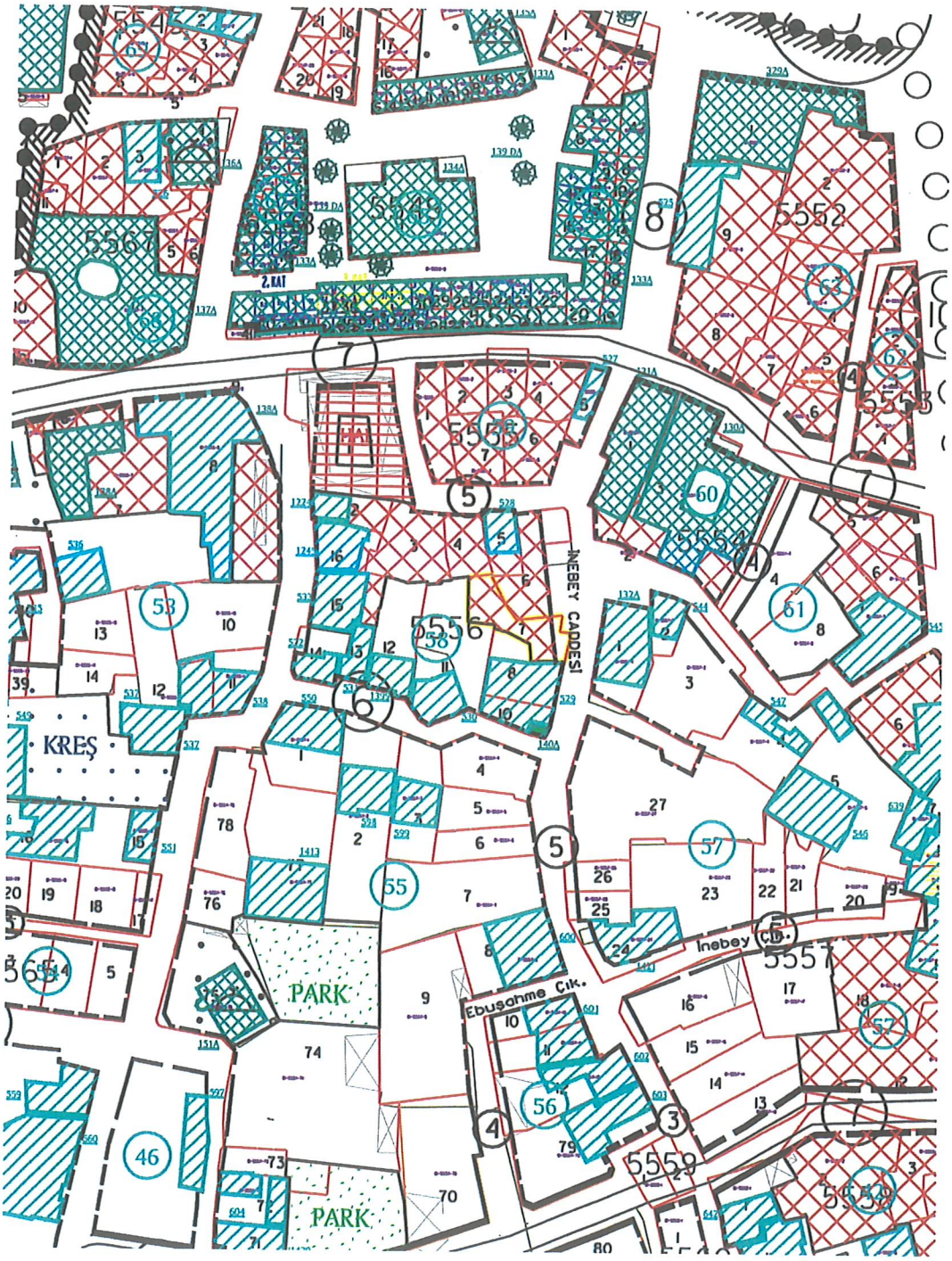
Söz konu parseller arşiv kayıtlarımızda 1/5000 ölçekli Osmangazi Merkez Nazım İmar Planını kapsamında, 5566 ada 6-7 parseller, ''*Ticaret Alanında*'' kalmakta olduğu tespit edilmiştir.

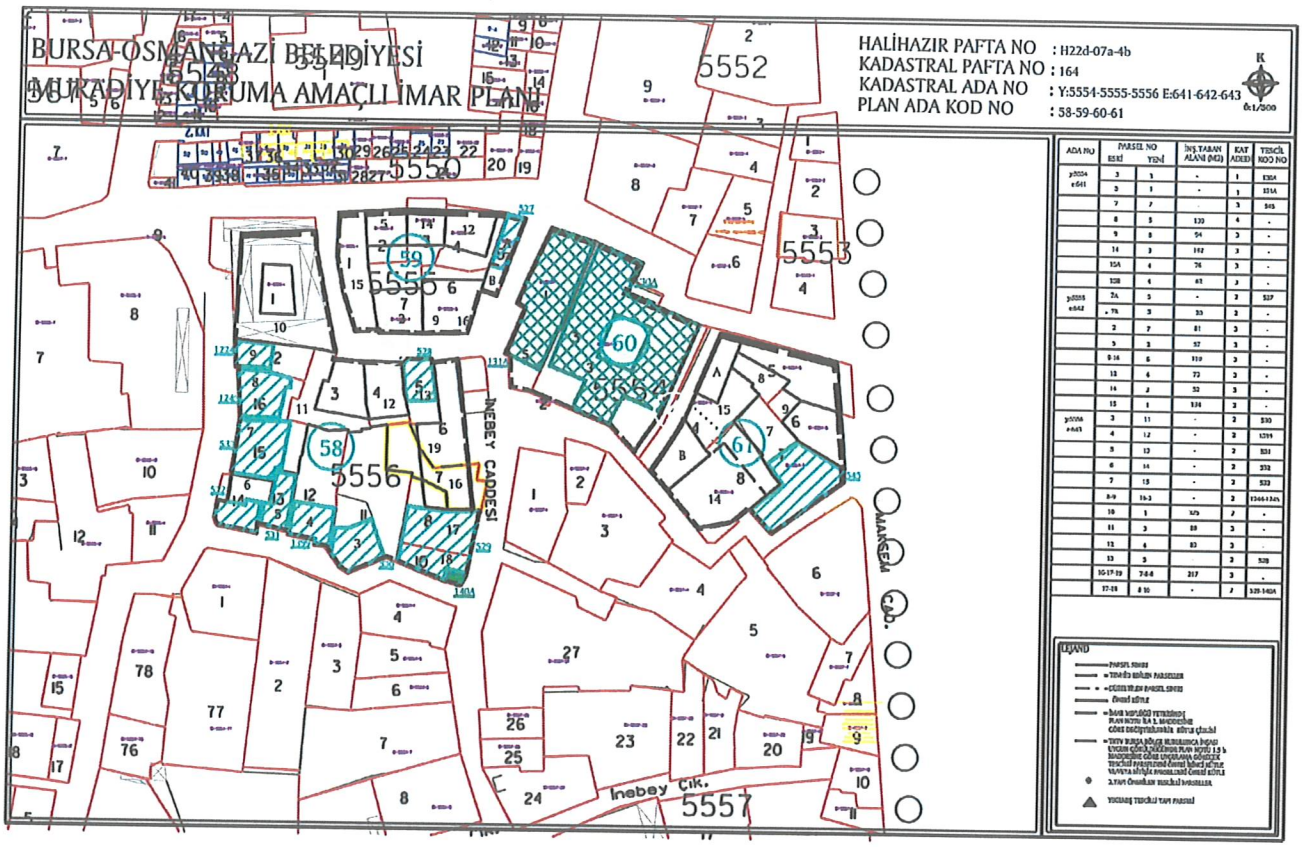


Resim 3.Onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı

3.2. 1/1000-1/500 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.06.2007 tarih ve 380 sayılı kararı ve 16021041/688 sayı ile onaylı 1/1000-1/500 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında, kentsel sit alan sınırı dahilinde, *''7-8-6(Eski:16-17-19) parseller 217m2 İnşaat Taban Alanı 3 Kat Ticaret Alanında''* kalmakta olduğu tespit edilmiştir.





Resim 4.Onaylı 1/1000-1/500 ölçekli Uygulama İmar Plan örnekleri

4. PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ ARAŞTIRMALAR

4.1. GEREKÇE

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 02.10.2025 tarih ve E-7355051 sayılı yazısı ile tarafımıza iletilen 23.09.2025 tarih ve 14620 sayılı kurul kararına istinaden Osmangazi İlçesi Tahtakale Mahallesi 5556 ada 7 parsel de tescilli yapı olduğu ve gereği talep edilmiş, 09.10.2025 tarih ve E-383642 sayılı yazımız ile de tescilli yapının plan değişikliğine esas olmak üzere sayısal verilerinin ve tescil fişlerinin gönderilmesi talep edilmiş, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 10.11.2025 tarih ve E-7523456 sayılı yazısı ile bilgi ve belgeler tarafımıza iletilmiştir.

Bahse konu 1/1000-1/500 ölçekli imar planında tescilli yapıya ait taramanın bulunmadığı, 500 ölçekli planın tablosunda tescilli yapının plana işlenmesinden kaynaklı değişiklikler yapılması gerektiği, tescilli yapının oturma alanının bir kısmının yol alanında kaldığı ve imar hattında bir değişiklik yapılmasında bir sakınma bulunmadığı mütalaa edilmiştir.

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

2025 AİLE YILI

Sayı : E-35546553-165.02.03-7355051
Konu : Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Tahtakale Mah, 5556 Ada, 6 ve 7 Parsele Yönelik Alınan Kurul Kararı Hk.(16.15.2101-16.15.3498)

DAĞITIM YERLERİNE

Özü yukarıda belirtilen konu hakkında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun **23.09.2025** tarihli ve **14620** sayılı kararı yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.

Erdal ÇETİNDAĞ
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Ek:
1 - Karar (1 Sayfa)
2 - İşlem Dosyası (51 Sayfa)

Dağıtım:

Gereği:
Bursa Cumhuriyet Başsavcılığına
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığına (Ek-2 konulmadı)
Tapu ve Kadastro IV. (Bursa) Bölge Müdürlüğüne (Ek-2 konulmadı)
Osmangazi Belediye Başkanlığına (Ek-2 konulmadı)
Osmangazi Tapu Müdürlüğüne (Ek-2 konulmadı)

Bilgi:
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğüne (Kurullar Daire Başkanlığı) (Ek-2 konulmadı)
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğüne (Tespit ve Planlama Daire Başkanlığı) (Ek-2 konulmadı)
kvenvanter@ktb.gov.tr
Bursa İl Kültür ve Turizm Müdürlüğüne (Ek-2 konulmadı)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 0506CC85-853C-4D68-BFBF-5A42DDB839FA Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys

2863 ve 2577 sayılı Kanunlar uyarınca alınan Kurul kararına karşı ilan veya tebliğden itibaren 60 gün içinde Koruma Yüksek Kuruluna ve/veya İdari Yargıya başvurulabilir.
Çırpan Mahallesi 2.Güçlü Sokak No:2 K:1 16050 Osmangazi Tel: (0224) 220 1437
Fax No: (0224) 223 1606
bursakurul@kultur.gov.tr
bursa.kurul1@hs01.kep.tr

Bilgi için:Tuana Fatma KİZİLASLANOĞLU
Mimar

T.C.
KÜLTÜR ve TURİZM BAKANLIĞI
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu
KARAR

16.15.2101-16.15.3498

Toplantı Tarihi ve No : 23/09/2025 - 667
Karar Tarihi ve No : 23/09/2025 – 14620

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Tahtakale Mahallesinde, H22d07a4b paftada, 1/1000 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planında, Kentsel Sit sınırları içinde bulunan, özel mülkiyete ait, tescilsiz 5556 ada, 6 parsel ile 19.04.1974 tarihli ve 7763 sayılı karar ile tescilli 5556 ada, 7 parsele oturan otele yönelik yıkım talebini içeren Osmangazi Belediye Başkanlığı Kentsel Tasarım Müdürlüğü Yıkım Ruhsatı ve Denetim Biriminin 16.07.2025 tarihli ve 361244 sayılı yazısı, aynı Birimin yapıların ruhsat durumunu içeren 12.09.2025 tarihli ve 376375 sayılı ile 19.09.2025 tarihli ve 378796 sayılı yazıları, ilgi talebi ve 7 parseldeki tescilli yapının izinsiz yıkılıp yerine otel yapılması durumunu içeren Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü uzmanlarının 15.09.2025 tarihli ve 3700576 sayılı, 16.09.2025 tarihli ve 3704560 sayılı, 19.09.2025 tarihli ve 3714302 sayılı raporları okundu, ekleri ve işlem dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Tahtakale Mahallesinde, H22d07a4b paftada, 1/1000 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planında, Kentsel Sit sınırları içinde bulunan, özel mülkiyete ait, tescilsiz 5556 ada, 6 parsel ile 19.04.1974 tarihli ve 7763 sayılı karar ile tescilli 5556 ada, 7 parsele oturan otelin yıkım talebinin uygun olduğuna, uygulamanın ilgili Belediyesi denetiminde yapılmasına, çalışmalar esnasında gerekli can ve mal güvenliğinin alınmasına, yıkımı yapılacak otele bitişik nizam olan tescilli yapılara zarar verilmemesi için azami önemin gösterilmesine, sonucundan Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne bilgi verilmesine,

7 parseldeki tescilli yapıyı izinsiz yıkıp yerine oteli yapanlar ve yaptıranlar hakkında 2863 sayılı Kanunun 9.maddesi doğrultusunda suç duyurusunda bulunulmasına,

7 parseldeki tescilli yapının, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05/11/1999 tarihli ve 660 sayılı ilke kararı doğrultusunda Koruma grubunun ''2. grup'' olarak belirlenmesine, Tapu Müdürlüğünce tapu beyanlar hanesine "2. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır" şerhinin konularak Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne bilgi verilmesine;

Mevcutta yerinde olmayan 7 parseldeki tescilli yapıya yönelik Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05/11/1999 tarihli ve 660 sayılı ilke kararı doğrultusunda restitüsyon ve rekonstrüksiyon projelerinin hazırlanarak Kurulumuza iletilmesine karar verildi.

GEÇİCİ BAŞKAN
Dr. Sami KALFAOĞLU
(İmza)

ASLI GİBİDİR
Erdal ÇETİNDAĞ
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

GEÇİCİ BAŞKAN YARDIMCISI
Ahmet Öner KÖSE
(İmza)

ÜYE
Hayrettin ELDEMİR
(İmza)

ÜYE
Ali ATICI
(Bulunmadı)

ÜYE
Mücahit ARSLAN
(İmza)

ÜYE
Güven YAVUZ
(İmza)

ÜYE
Hasan ÇALIŞKAN
(İmza)

ÜYE
Bursa Büyükşehir Belediye
Temsilcisi
Deniz TİRECİ
(İmza)

ÜYE
Osmangazi Belediye
Temsilcisi
Aykan İYİZAMAN
(İmza)

T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Tasarım Müdürlüğü
Planlama Birimi

Sayı : E-74067295-000-383642
Konu : Osmangazi İlçesi, Tahtakale Mah, 5556 Ada, 6 ve 7 Parsel- 14620 Sayılı Kurul Kararı

09.10.2025

BURSA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 02.10.2025 tarihli ve E-35546553-165.02.03-7355051 sayılı yazınız.

İlgi sayılı yazınız ile tarafımıza iletilen 23.09.2025 tarih ve 14620 sayılı kurul kararına istinaden Osmangazi İlçesi Tahtakale Mahallesi 5556 ada 7 parsel de tescilli yapı olduğu ve gereği talep edilmektedir.

Yapılan incelemede; Tahtakale Mahallesi 5556 ada 7 parsel arşiv kayıtlarımıza göre 1/5000 ölçekli Osmangazi (Merkez) Nazım İmar Planı kapsamında, '*Ticaret Alanında*'',

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.06.2007 tarih ve 380 sayılı kararı ve 16021041/688 sayı ile onaylı 1/1000 - 1/500 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında, kentsel sit alan sınırı dahilinde, ''*6-7-8 parseller 217 m2 İnşaat Taban Alanı 3 Kat Ticaret Alanında*'' kalmakta olduğu tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda söz konusu parselde imar planında tescilli yapının taramasının bulunmadığı anlaşılmış olup, tescilli yapının plan değişikliği yapılarak imar planlarına işlenmesine esas, tescilli yapıya ait sayısal verilerin ve tescil fişinin tarafımıza iletilmesi hususunda;

Gereği bilgilerinize arz olunur.

Fatih VARDAR
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ekler :
1 - 5556 Ada 7 Parsel İmar Planı Örneği
2 - 5556 Ada 7 Parsel 500 ölçek İmar Planı Örneği

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 75050274-4d63-422b-bd2f-9ed68803c667 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: Muhammed KATMIŞ
Şehir Plancısı
Telefon No: D:5068

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

2025 AİLE YILI

Sayı : E-35546553-169.99-7523456
Konu : Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Tahtakale Mah, H22d07a4b pafta, 5556(e643) ada 7(e16) parsel Hk.(16.15.2101)

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

İlgi : 09.10.2025 tarihli ve E-74067295-000-383642 sayılı yazınız.

İlgi yazıda; Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Tahtakale Mahallesinde, 1/1000 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planında, Kentsel Sit sınırları içinde bulunan, özel mülkiyete ait, 19.04.1974 tarihli ve 7763 sayılı karar ile tescillenen, 23.09.2025 tarihli ve 14620 sayılı karar ile yapı grubu 2.grup olarak belirlenen, H22d07a4b pafta, 5556 ada 7 parseldeki yapının imar planında tescil taramasının bulunmadığının anlaşıldığı, tescilli yapıya yönelik plan değişikliği yapılarak imar planına işlenmesine esas tescilli yapıya ait sayısal verilerin ve tescil fişinin taraflarına iletilmesi talep edilmiştir.

Söz konusu 5556 ada 7 parseldeki tescilli yapıya yönelik tescil kararı, yapıya ait 1974 tarihli fotoğraf ve 1974 tarihli tescil taramasının bulunduğu pafta yazımız ekinde iletilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Gözde KIRCAL
Koruma Bölge Kurulu Müdürü V.

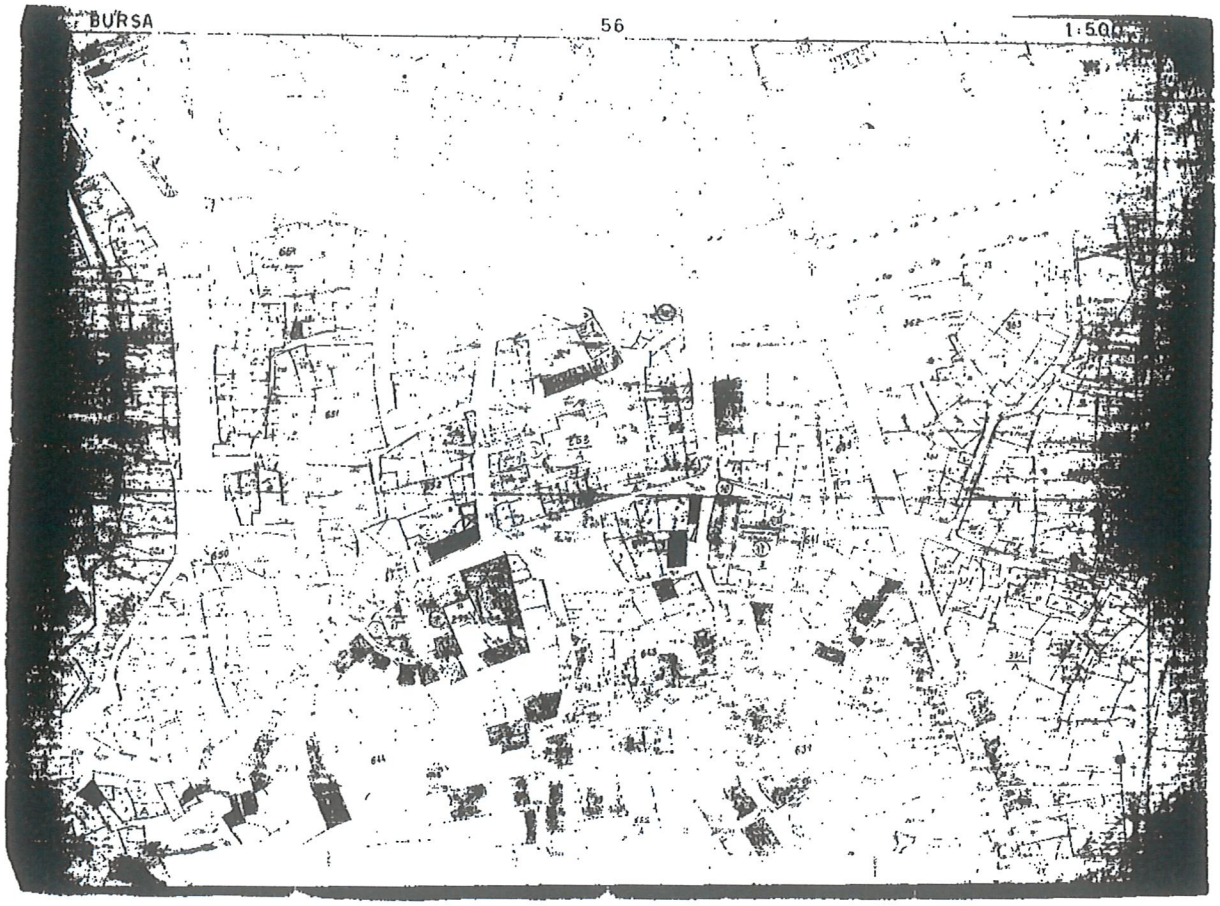
Ek:
1 - Tescil kararı
2 - 1974 tarihli fotoğraf
3 - 1974 tarihli pafta
4 - 1974 tarihli kısmi pafta
5 - 1974 tarihli pafta

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: D587A1DD-F08A-4361-8D9D-E9DB77855F08 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys

Çırpan Mahallesi 2.Güçlü Sokak No:2 K:1 16050 Osmangazi
Tel: (0224) 220 1437 Fax No: (0224) 223 1606
bursakurul@kultur.gov.tr
bursa.kurul1@hs01.kep.tr

Bilgi için:Tuana Fatma KİZİLASLANOĞLU
Mimar

Türkiye


BURSA
56
1:500

T. C.
BAŞBAKANLIK
KÜLTÜR MÜSTEŞARLIĞI
GAYRİMENKUL ESKİ ESERLER ve ANITLAR
YÜKSEK KURULU BAŞKANLIĞI

KURUL KARARI

K A R A R

Toplantı No. ve Tarihi : 243 - 19.4.1974
Karar No. ve Tarihi : 7763 - 19.4.1974 - 13 Toplantı yeri İstanbul

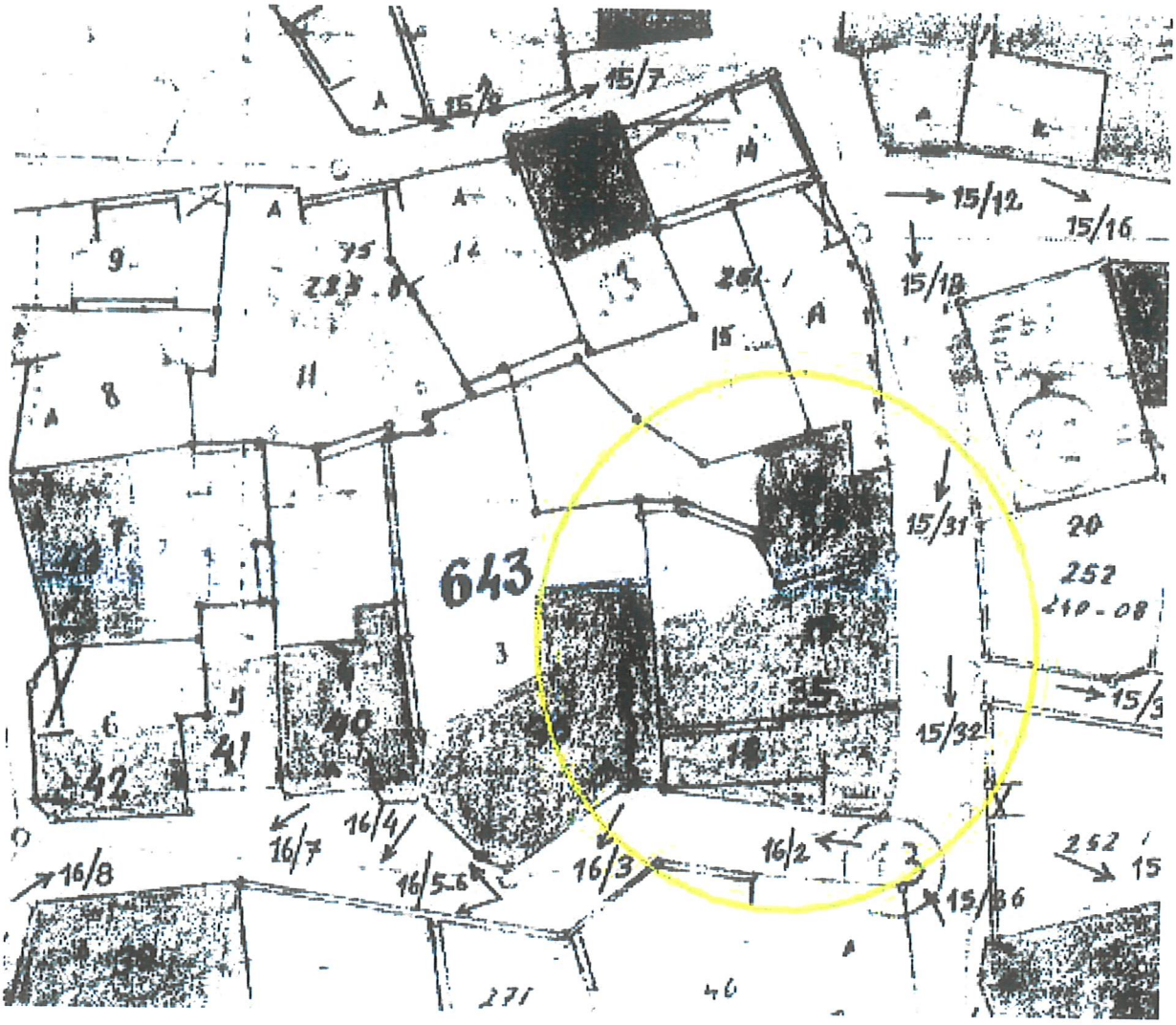
(Eski 797 Yeni 1923 ada - 42 parsel);(Eski 797 Yeni 1923 ada - 41 parsel);(798 ada - 20 parsel);(798 ada - 18 parsel)
(798 ada - 9 parsel);(798 ada - Eski 14 Yeni 24/25 parsel)
(647 ada - Eski 14 Yeni 28/29 parsel)

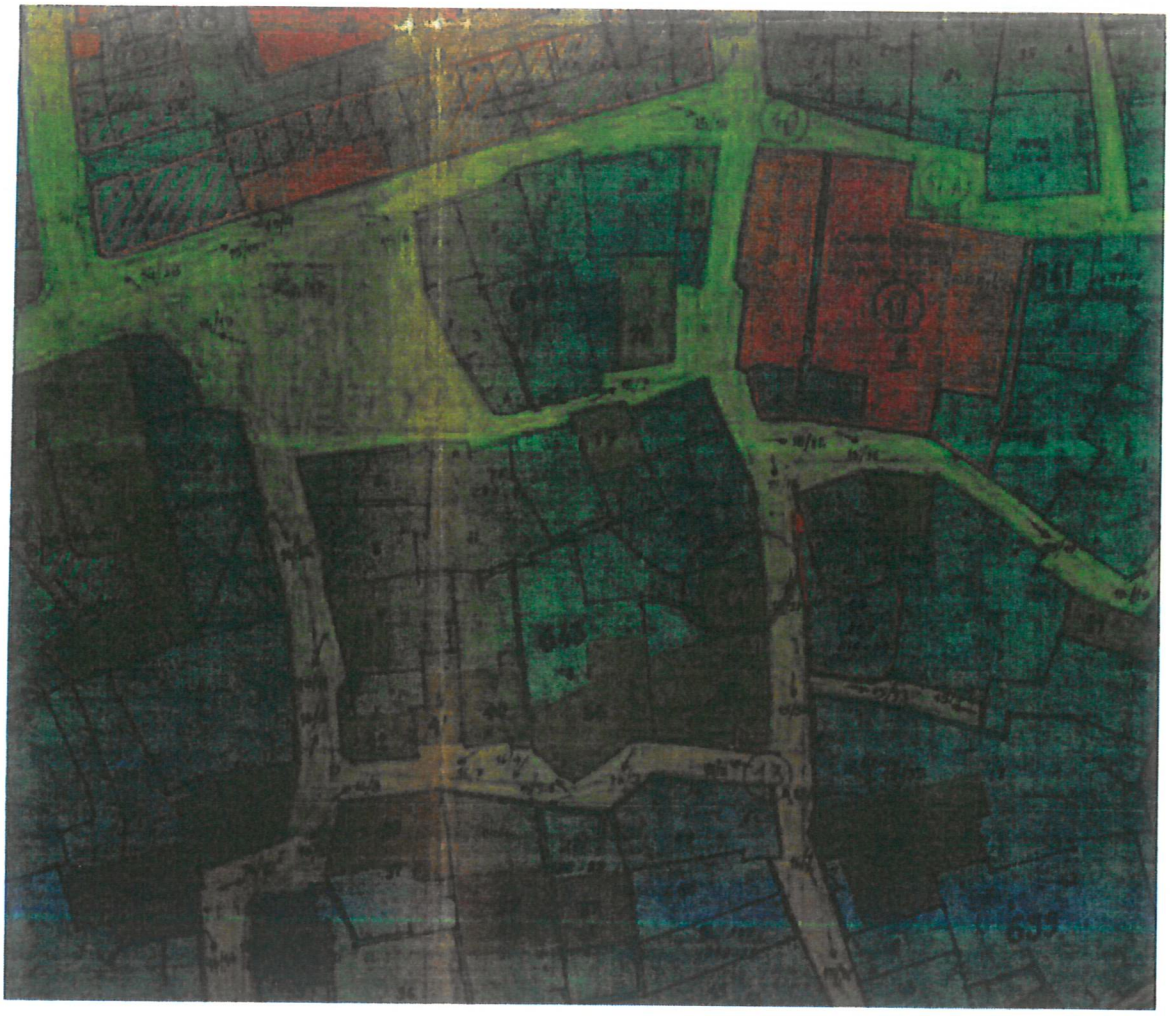
Bursa 1/500 Ölçekli Kadastrolu Harita (56 - PAFTA) :

(646 ada - 5 parsel);(644 ada - 12 parsel);(644 ada - 13 parsel)
(644 ada - 14 parsel);(644 ada - 15 parsel);(644 ada - 16 parsel)
(644 ada - 22 parsel);(644 ada - 22 parsel);(644 ada - 24 parsel)
(644 ada - 24 parsel);(644 ada - 26 parsel);(644 ada - 34 parsel)
(644 ada - 35 parsel);(652 ada -1/13 parsel);(664 ada - 2 parsel)
(658 ada - 5 parsel);(643 ada - 13 parsel);(642 ada - 8 parsel)
(642 ada - 7 parsel);(639 ada - 21 parsel);(639 ada - 22 parsel)
(639 ada - 23 parsel);(639 ada - 23 parsel);(643 ada - 7 parsel)
(639 ada - Eski 25 Yeni 33 parsel) ; (639 ada - 26 parsel)
(639 ada - 27 parsel);(639 ada - 28 parsel);(639 ada -34/35 parsel)
(334 ada - 15 parsel);(334 ada - 14 parsel);(334 ada - 13 parsel)
(334 ada - 12 parsel);(643 ada - 16 parsel);(643 ada -17/18 parsel)
(643 ada - 3 parsel);(632 ada - 39 parsel);(632 ada - 38 parsel)
(632 ada - 37 parsel);(643 ada - 4 parsel);(643 ada - 5 parsel)
(643 ada - 6 parsel);(643 ada - 7 parsel);(644 ada - 57 parsel)
(644 ada - Eski 37 Yeni 74 parsel);(644 ada - Eski 37/38 Yeni 74 parsel);(632 ada - 35 parsel);(644 ada - 39 parsel)
(644 ada - 41 parsel);(644 ada - 40 parsel);(644 ada - 42 parsel)

o.b.

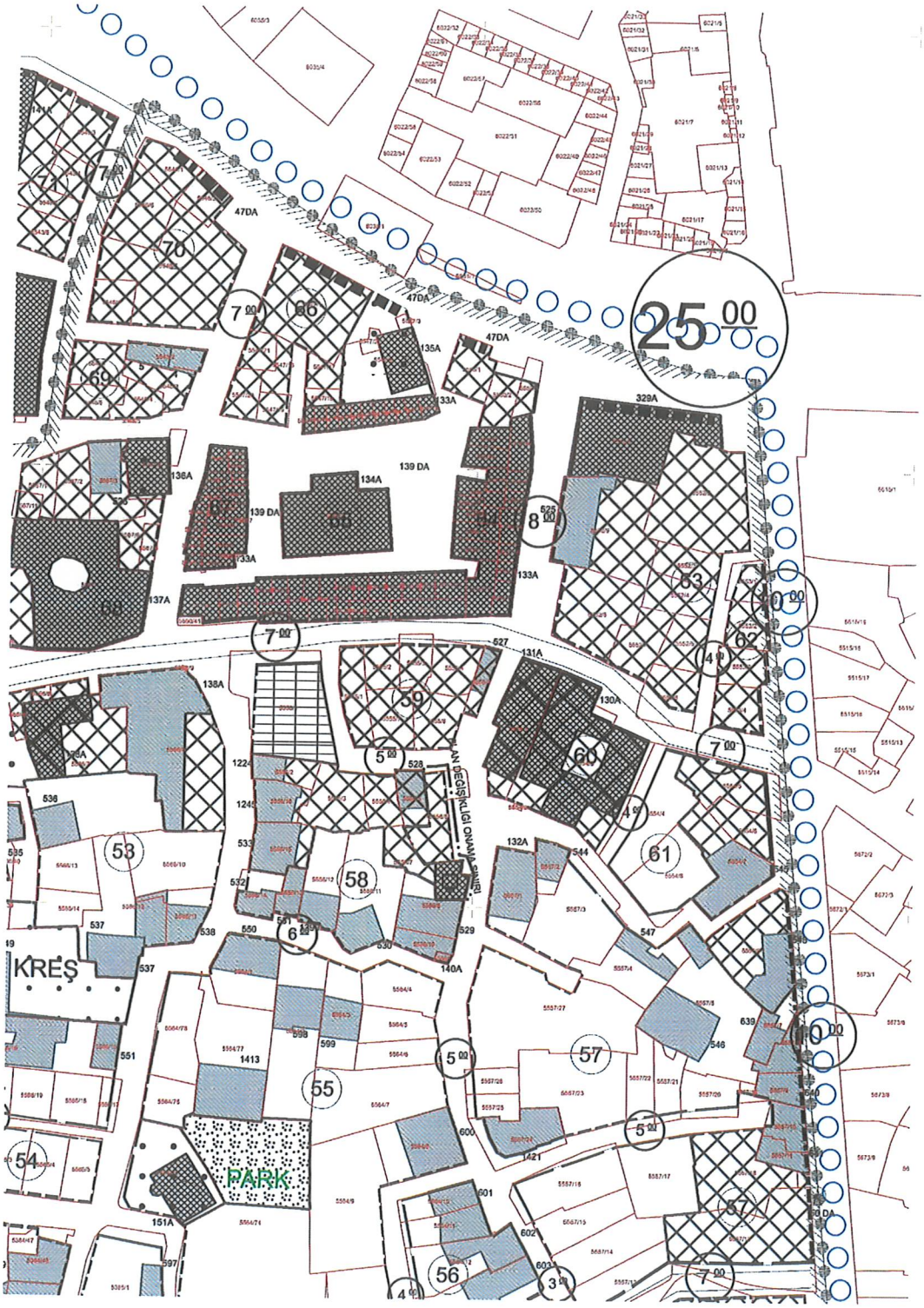
./...

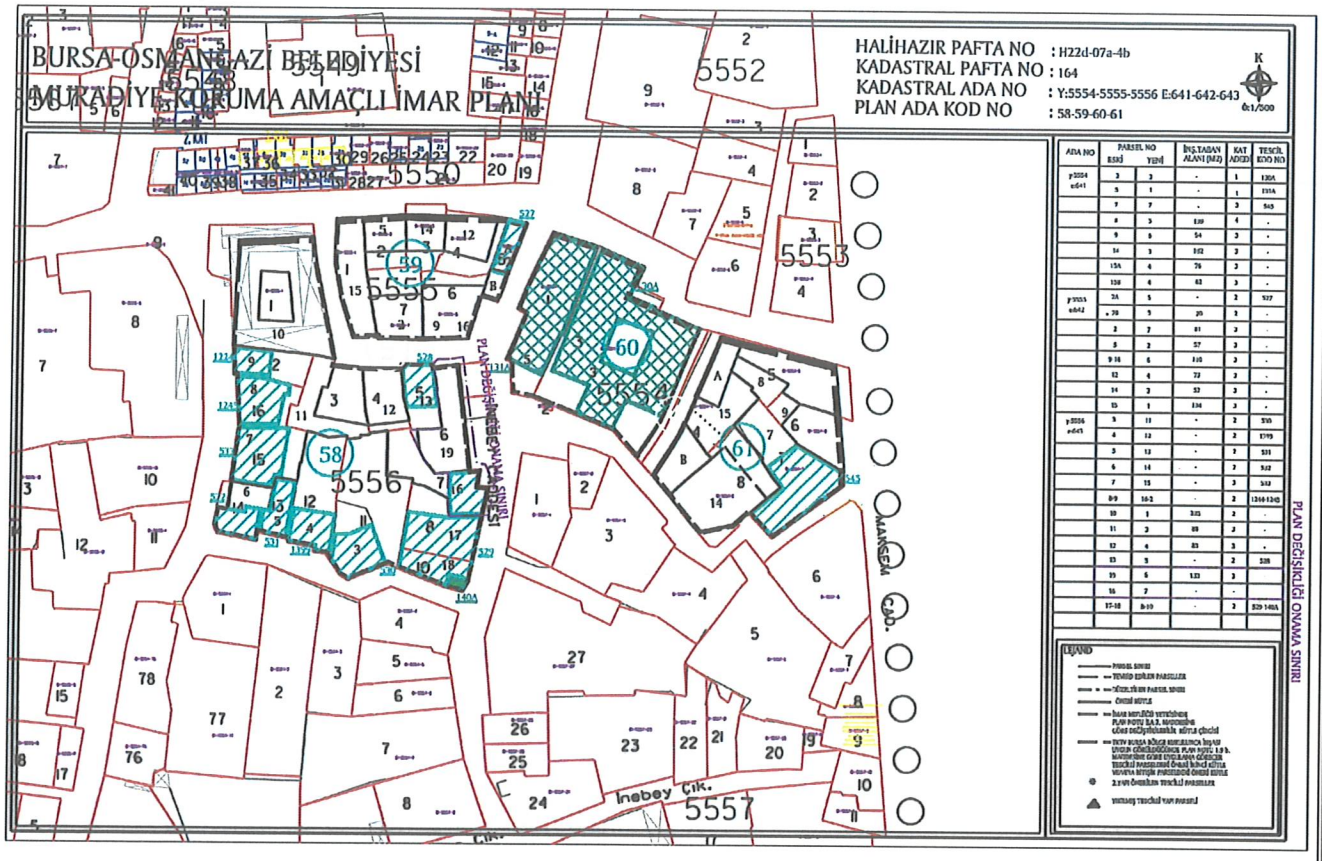

15/7
15/12
15/16
15/18
15/31
15/32
643
20
252
240-08
16/8
16/7
16/4
16/5-6
16/3
16/2
15/36
252
15
271
46

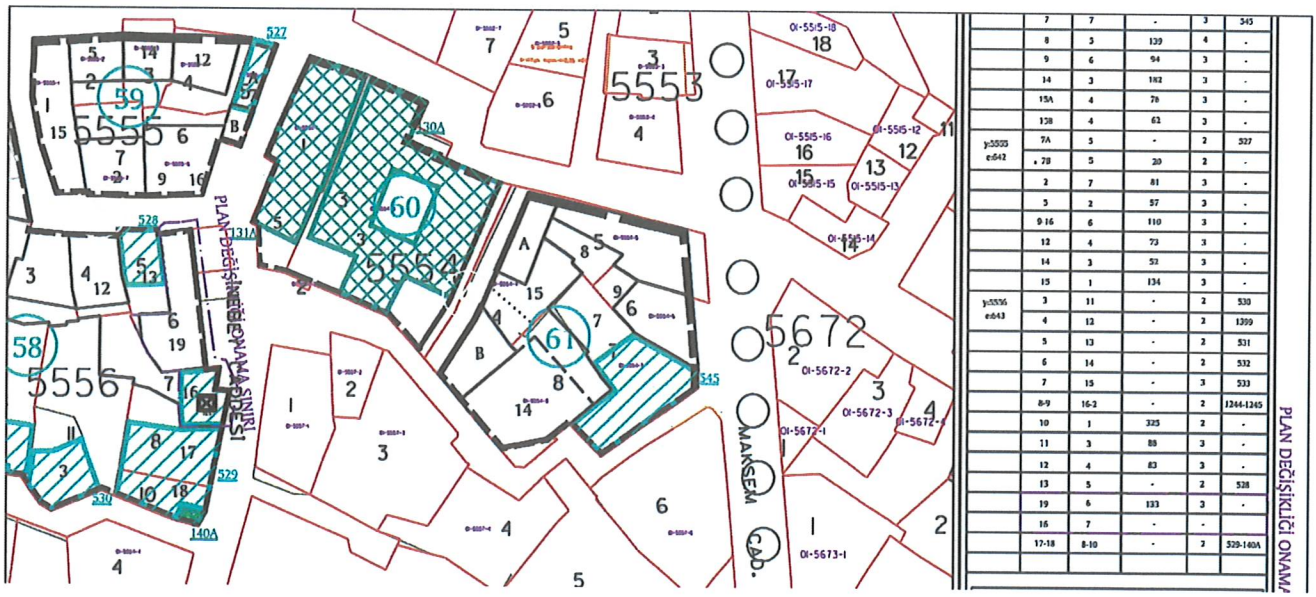


5. 5. BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ 1/1000-1/500 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

5.1. PLAN KARARLARI







Resim 6. Öneri 1/1000-1/500 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Söz konusu parsele Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün göndermiş olduğu bilgi ve belgeler doğrultusunda, 5556 ada 7 parsele tescilli yapı işlenmiş, parselin imar hattı tescilli yapının oturma alanı doğrultusunda yeniden düzenlenmiş, 5556 ada 6-7-8 parsellerin mevcut tabloda tevhidli 217m2 3 kat olduğu, tescilli yapının oturma alanının 6 parseli kapsadığından dolayı, tevhid durumu ortadan kalkmakta olup, plan değişikliği ile 6

parsele 133m2 3 kat yapılaşma koşulları tanımlandığı şekliyle plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

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 Yükümlenecek Müelliflerin Yeterliliği HakkındaYönetmelik'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 müellifine ait kısıtlılık ve yasaklılık durumunun plan onayını gerçekleştirecek idare tarafından güncel olarak sorgulanması gerekmektedir.