

17.ubat.2026  
Sayı: 4055469



## OSMANGAZİ BELEDİYESİ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, EBU İSHAK MAHALLESİ 3992 ADA, 11  
PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ SAMANPAZARI KORUMA AMAÇLI  
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

### AÇIKLAMA RAPORU

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma  
Bölge Kurulunun

25/03/2026 gün ve 15166 sayılı  
karar ekidir.

Dilek ALTINTÜRKMEN  
A GRUBU Y.ŞEHİR MİMARISI  
Dip No: İTÜ-180/42351  
Oda Sicil No: 2281

Meltem AKYAZI

Y. Mimar

Zeynep DİNCKOL  
Peyzaj Mimarı

Yunus Emre  
MANTAŞ

Sanat Tarihçisi

Mürvet  
ÖZCELİK DOĞAN

Sosyolog

KUİP-161115985

Katip ÜYE

Özge KAYA

Katip ÜYE

Ali METİN

Osmangazi Belediye Meclisi'nin

03.12.2025 tarih ve 615 sayılı

Kararı ile uygun görülmüştür.

Sefa YILMAZ

Osmangazi Belediyesi Başkan Vekili

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
15.01.26... tarih ve 34. sayılı kararı ile  
onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY  
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı



## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa Kùltür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23/09/2025 tarih ve 14624 sayılı kararı ile "Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Samanpazarı Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamındaki kentsel sit koruma alanında kalan, tapunun H22D07a3b pafta, 3992 ada, 11 parselinde (eski:478 ada, 17 parsel) kayıtlı bulunan taşınmazın 14/02/1986 tarihli ve 1918 sayılı kararı ile tescil edilen yapının tescil fişi fotoğrafının sehven Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 14/11/1980 tarihli ve 12303 sayılı kararı ile yeni yapılanma projesi onaylanan 3993 ada, 10 ve 11 parsellerde bulunan yapının fotoğrafının olduğu anlaşıldığından 3992 ada, 11 parselinde (eski:478 ada, 17 parsel) kayıtlı bulunan taşınmazın Korunması Gerekli Taşınmaz Kùltür Varlığı tescilinin kaldırılmasına ve imar planında bulunan tescil taramasının kaldırılması" talep edilmiştir.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

### 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU:

İli: Bursa

İlçesi: Osmangazi

Mahallesi: Ebu İshak

Plan Adı: 1/1000 ölçekli Bursa Merkez Samanpazarı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı

Ada: 3992

Parsel:11



Resim 1: Hava Fotoğrafi

## 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI:

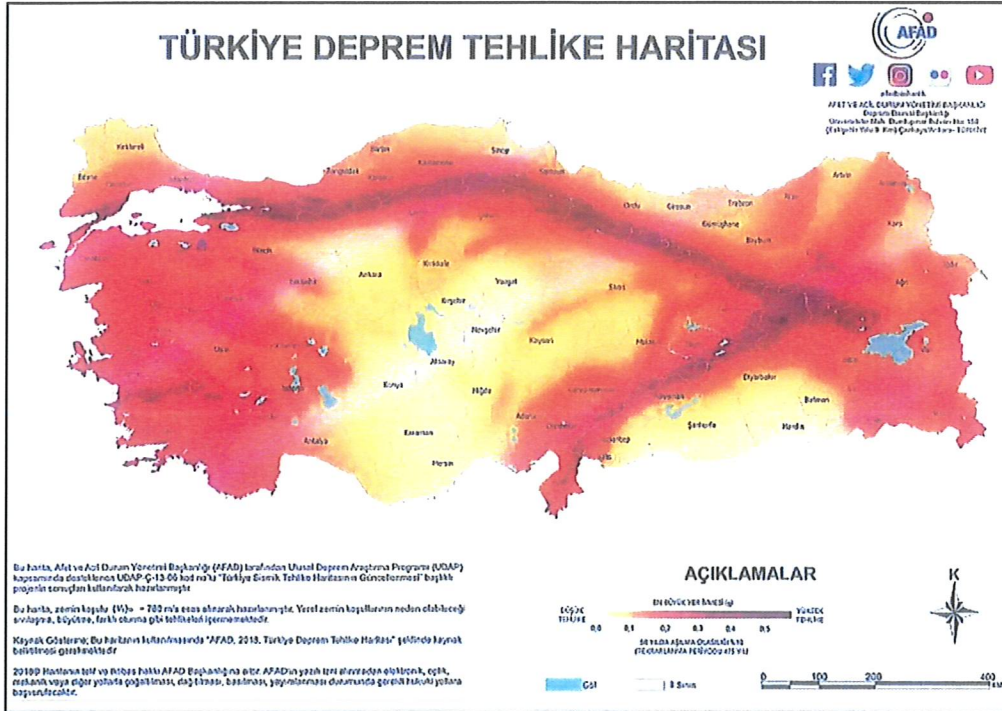
Planlama Alanının içinde yer aldığı Ebu İshak Mahallesi'nin 2024 yılı nüfusu 960 kişi olup, yıllara göre nüfus değişimi aşağıdaki tabloda verilmiştir.

YIL	MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUSU
2024	EBU İSHAK MAHALLESİ	960
2023	EBU İSHAK MAHALLESİ	979
2022	EBU İSHAK MAHALLESİ	990
2021	EBU İSHAK MAHALLESİ	1.014
2020	EBU İSHAK MAHALLESİ	1.095
2019	EBU İSHAK MAHALLESİ	1.101
2018	EBU İSHAK MAHALLESİ	1.142
2017	EBU İSHAK MAHALLESİ	1.210
2016	EBU İSHAK MAHALLESİ	1.215
2015	EBU İSHAK MAHALLESİ	1.275
2014	EBU İSHAK MAHALLESİ	1.289
2013	EBU İSHAK MAHALLESİ	1.395
2012	EBU İSHAK MAHALLESİ	1.640
2011	EBU İSHAK MAHALLESİ	1.908
2010	EBU İSHAK MAHALLESİ	2.029
2009	EBU İSHAK MAHALLESİ	2.049
2008	EBU İSHAK MAHALLESİ	2.030
2007	KIZYAKUP MAHALLESİ	1.849

## 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

Ebu İshak Mahallesi 3992 ada, 11 parselin, 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, "ÖA-2.1 Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" kapsamında kaldığı anlaşılmaktadır.

ÖA-2.1

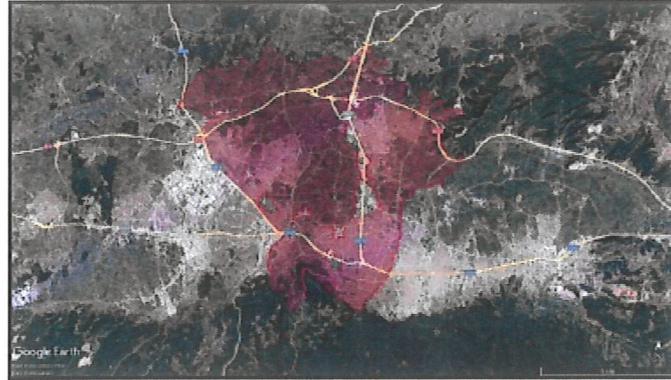


ÖA-2.1



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

**YERBİS BARKOD NO: 23001300095834**



**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**

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

İnceleme alanının jeolojisini Üst Miyosen – Pliyosen yaşlı Çamlık Formasyonu, Permilen yaşlı Sazak Formasyonu, Triyas yaşlı Karakaya Formasyonu, Permilen yaşlı Kireçtaşı Blokları, Permilen 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 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;

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





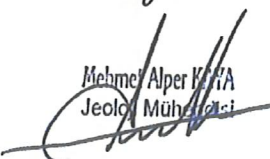
921

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

Özkan EROL  
Jeofizik Mühendis  
Oda No: 5835

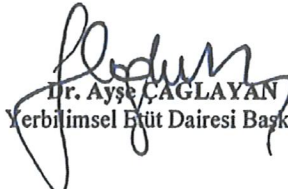
Muhammet TOKAT  
Jeoloji Mühendisi  
Oda Sicil No: 7789

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

<b>RAPOR İNCELEME KOMİSYONU</b>		
 <b>Ali FOSUN</b> Jeoloji Mühendisi	 <b>Mehmet YILMAZ</b> Jeoloji Mühendisi	 <b>Dr. Esra Ezo BAKSI</b> Jeofizik Yüksek Mühendisi
 <b>Banu SAŞMAZ</b> Jeoloji Mühendisi		 <b>Mehmet Alper KAYA</b> Jeoloji Mühendisi

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

19.12.2025

  
**Dr. Ayşe ÇAGLAYAN**  
Yerbilimsel Büt Dairesi Başkanı

25.12.2025

  
**Dr. Selçuk AYDEMİR**  
Genel Müdür Yardımcısı

ONAY

25.12.2025

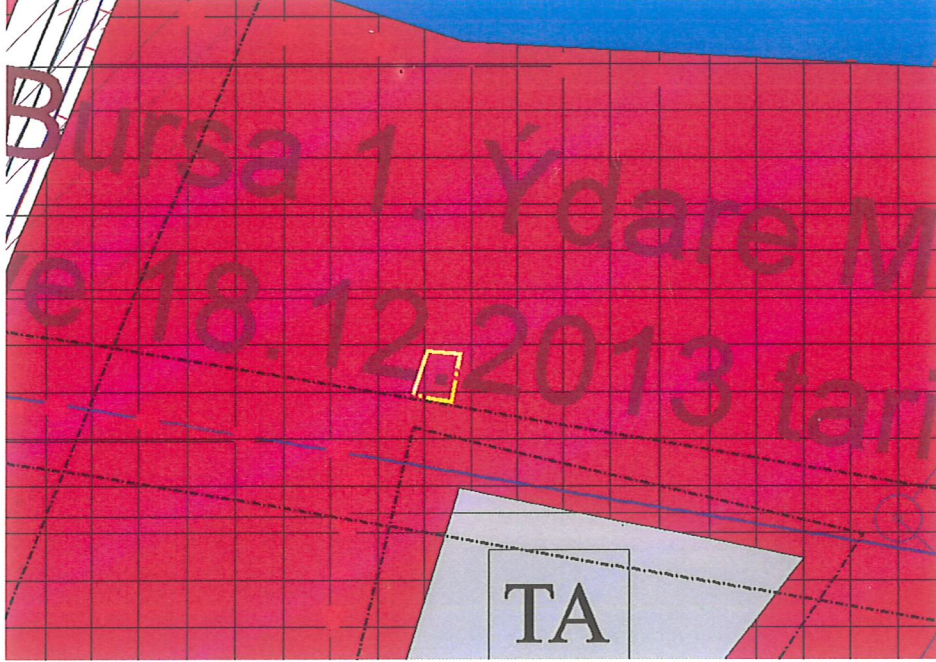
  
**Y. Erdal KAYAPINAR**  
Genel Müdür

### 3. MEVCUT ONAYLI İMAR PLAN KARARLARI

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

Ebu İshak Mahallesi 3992 ada, 11 parsel;

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Kentsel Ve Bölgesel Merkezi İş Alanlarında kalmaktadır.

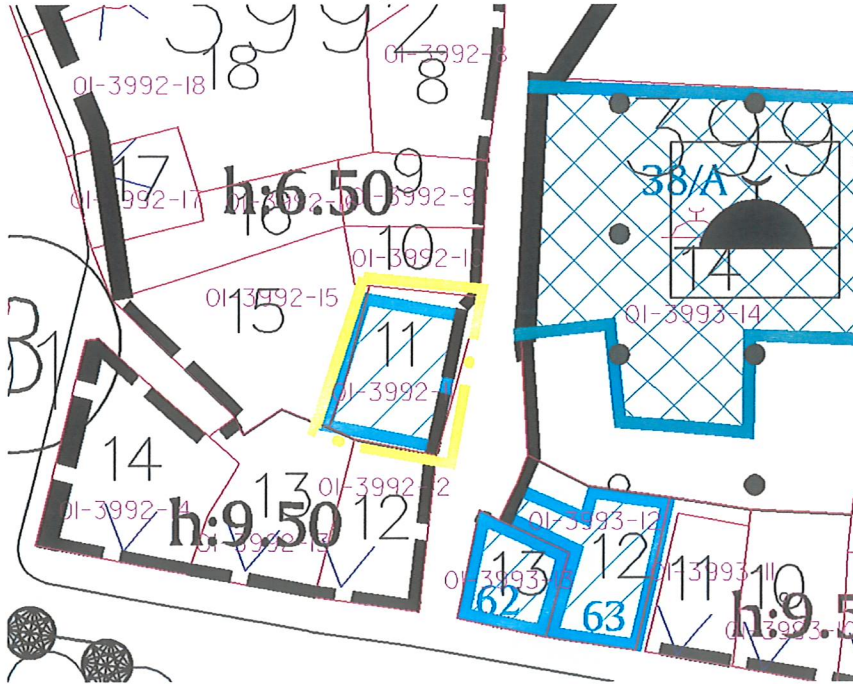


Resim 2. Onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı

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

Ebu İshak Mahallesi 3992 ada, 11 parsel;

Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'nca 15.03.2003 Gün Ve 16021087 / 293 Sayılı Kararı İle Onaylı Bursa Merkez Samanpazarı Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında kısmen üzerinde Tescilli Sivil Mimarlık Örneği bulunan alanda ve kısmen de yolda kalmaktadır.



Resim 3. Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği

## 4. PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ ARAŞTIRMALAR

### 4.1. GEREKÇE

Plan değişikliği aşağıda görünen kararlar Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na 23/09/2025 tarih ve 14624 sayı ile talep edilmiştir.

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

16.15.884

Toplantı Tarihi ve No : 23/09/2025 - 667  
Karar Tarihi ve No : 23/09/2025 - 14624

Toplantı Yeri  
BURSA

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Samanpazarı Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamındaki kentsel sit koruma alanında kalan, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulunun 14/02/1986 tarihli ve 1918 sayılı kararında "izinsiz yıkılıp yenilenen ve halen yerleri boş olan taşınmazlar" listesinde yer alan ve hakkında yasal soruşturma açılan, özel mülkiyette, tapunun H22D07a3b pafta, 3992 ada, 11 parselinde (eski:478 ada, 17 parsel) kayıtlı bulunan taşınmazın korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil durumunun devamına yönelik 29/07/2025 tarihli ve 14425 sayılı kararla istenen bilgi ve belgelerin iletildiği Osmangazi Belediyesinin 11/08/2025 tarihli ve 367773 sayılı yazısı ve ekleri ile Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 16/09/2025 tarihli ve 3704490 sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve ilgi dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Samanpazarı Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamındaki kentsel sit koruma alanında kalan, tapunun H22D07a3b pafta, 3992 ada, 11 parselinde (eski:478 ada, 17 parsel) kayıtlı bulunan taşınmazın 14/02/1986 tarihli ve 1918 sayılı karar ile tescil edilen yapının tescil fişi fotoğrafının sehven Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 14/11/1980 tarihli ve 12303 sayılı kararı ile yeni yapılanma projesi onaylanan 3993 ada, 10 ve 11 parsellerde bulunan yapının fotoğrafının olduğu anlaşıldığından 3992 ada, 11 parselinde (eski:478 ada, 17 parsel) kayıtlı bulunan taşınmazın Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı tescilinin kaldırılmasına ve imar planında bulunan tescil taramasının kaldırılarak Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne bilgi verilmesine karar verildi.

GEÇİCİ BAŞKAN  
Dr. Sami KALFAOĞLU  
(İmza)

ASLI GİBİDİR  
Erdal ÇETİNDAG  
Koruma Bölge Kurulu  
Müdürü

GEÇİCİ BAŞKAN YARDIMCISI  
Ahmet Öner KÖSE  
(İmza)

ÜYE  
Hayrettin ELDEMİR  
(İmza)

ÜYE  
Hasan ÇALIŞKAN  
(İmza)

ÜYE  
Ali ATICI  
(Bulunmadı)

ÜYE  
Mücahit ARSLAN  
(İmza)

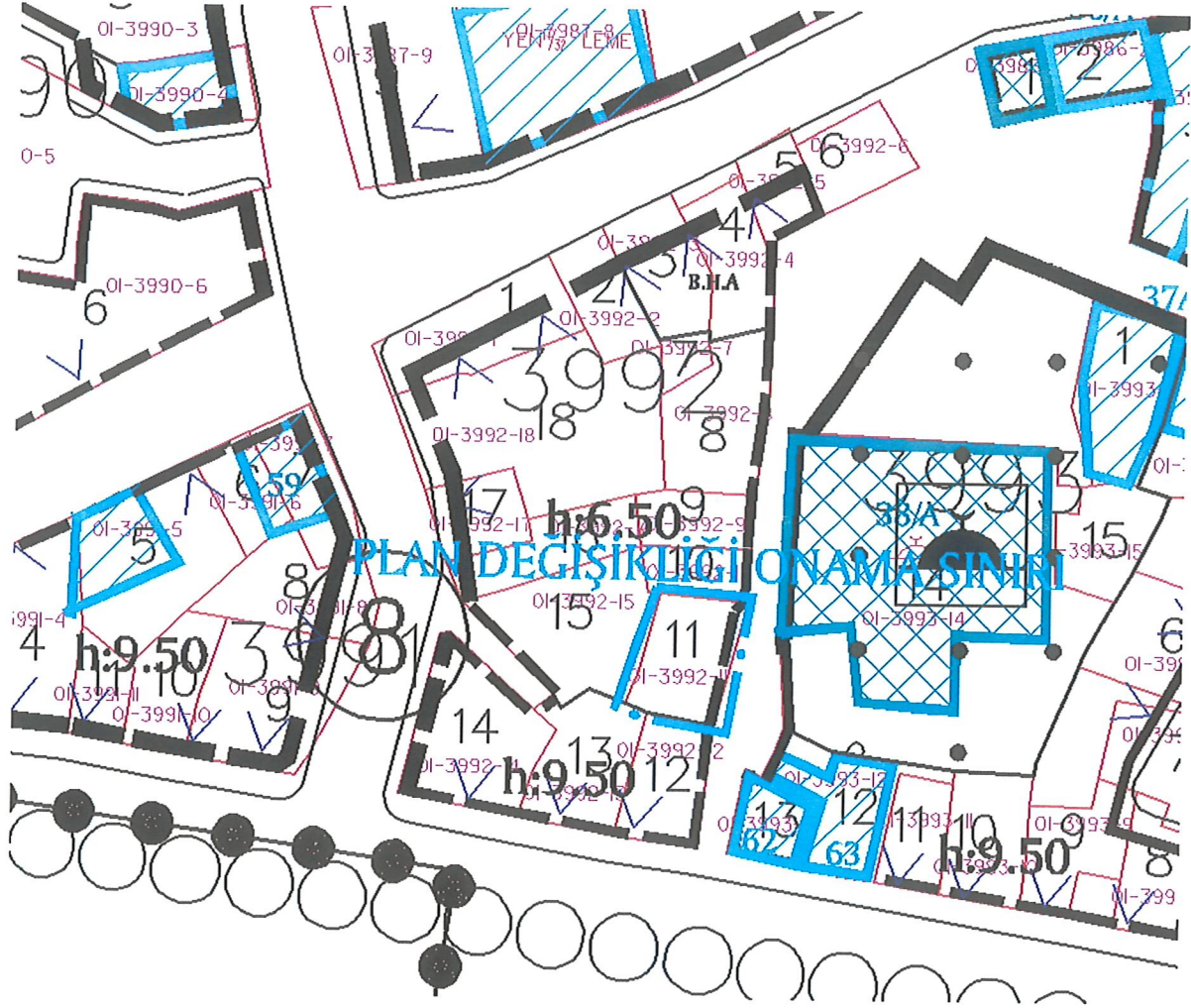
ÜYE  
Güven YAVUZ  
(İmza)

ÜYE  
Bursa Büyükşehir Belediye  
Temsilcisi  
Deniz TİRECİ  
(İmza)

ÜYE  
Osmangazi Belediye Temsilcisi  
Aykan İYİZAMAN  
(İmza)

## 5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Ebu İshak Mahallesi 3992 ada 11 parselin, söz konusu kurul kararı doğrultusunda tescil taramasının kaldırılarak mevcut adanın yapılaşma koşullarıyla uyumlu biçimde Hmax: 6.50 m konut alanı içinde bırakılması şeklinde düzenlendiği ve 'BKVKBK'nca aynen uygun bulunması halinde uygulamaya geçirilecektir.' Plan notunun eklendiği şekilde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.



Resim 5. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Örneği



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 Yüklenecek Mütelliflerin 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 müellifine ait kısıtlılık ve yasaklılık durumunun plan onayını gerçekleştirecek idare tarafından güncel olarak sorgulanması gerekmektedir.

