08.07.2026
Sayı :4372407

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21/10/26 gün ve 15812 sayılı karar ekidir.

ASLI GİBİDİR
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

OSMANGAZİ BELEDİYESİ

ONANDI

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, OSMANGAZİ MAHALLESİ

4736 ADA 13 PARSELE İLİŞKİN 1/1000-1/500 ÖLÇEKLİ MURADİYE KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dilek ALTAN TÜRKMEN
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI
Dip No [illegible]42351
Oda Sicil No:2261

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

Muhammet YAZAR
Arkeolog

KUİP- 161126750

Katip ÜYE Özge KAYA	**Katip ÜYE** Ali METİN
Osmangazi Belediye Meclisi'nin **04.03.2026** tarih ve **155** sayılı kararı ile uygun görülmüştür.	**Erkan AYDIN** Osmangazi Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.05.2026 tarih ve 507 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Şahin BİBA Büyükşehir Belediye Başkanı V.

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 06.09.2024 tarih ve 5639595 sayılı yazısı ile tarafımıza iletilen, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.08.2024 tarih 13597 sayılı kararı ile; Osmangazi Mahallesi 4736 ada 13 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde, 1/1000 Ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında, kentsel sit ve 3.Derece arkeolojik sit alanında 915 envarter numarasıyla 2.grup koruması gerekli taşınmaz kültür varlığı karşı cephesinde, Konut Alanı olarak gösterilen özel mülkiyete kain tapunun, sondaj kazısı sonucu hazırlanan kazı rölevesinde tespit edilen Roma ve Bizans Dönemi duvar kalıntılarının 2863 Sayılı Kanunun 6.Maddesi ve Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescili hakkında Yönetmeliğin 4.maddesi kapsamındaki nitelikleri taşıdığı dikkate alınarak Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tescil edilmesine, karar eki tescil fişinin düzeltmeyle uygun olduğuna, Belediyesinde koruma amaçlı imar planına işlenmesine yönelik plan değişikliğinin hazırlanarak Kurulumuza iletilmesi gerektiği hususu tarafımıza bildirilmiştir.

20.09.2024 tarih ve E-290667 sayılı yazımız ile de söz konusu kalıntıların, imar planına net olarak işlenebilmesi açısından ve yapılması öngörülen plan değişikliğine altlık olacak nitelikte sayısal verinin dijital formatta tarafımıza iletilmesi talep edilmiş, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 20.01.2026 tarih ve E-7857258 sayılı yazısı ile de *'söz konusu Roma ve Bizans Dönemi duvar kalıntılarının 27.07.2022 tarih 11513 sayılı kararı ekinde yer alan köşe koordinat listesi yazımız ekinde tarafınıza iletilmektedir''* denilmektedir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU:

İli: Bursa

İlçesi: Osmangazi

Mahallesi: Osmangazi

Plan Adı: 1/1000-1/500 Ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı

Ada: 4736

Parsel: 13



Resim 1: Hava Fotoğrafı

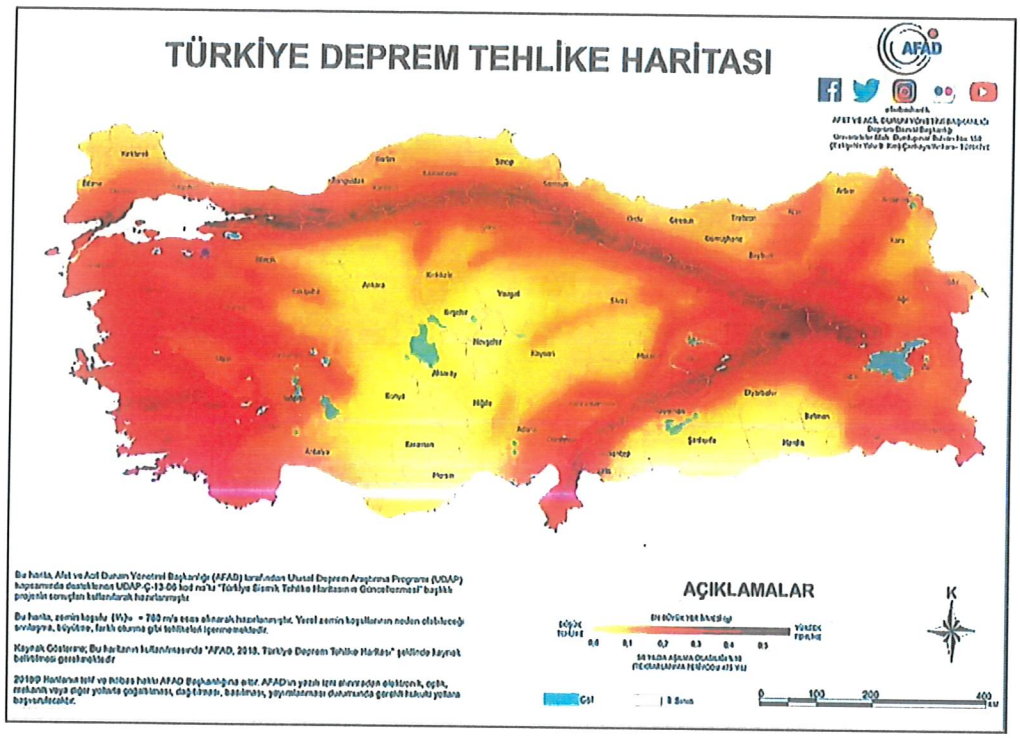
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI:

Planlama Alanının içinde yer aldığı Osmangazi Mahallesi 2023 yılı nüfusu 2083 kişidir. Mollagürani, Alaattin, Kocanaip, Alacahırka Mahalleleri ile çevrelenmiştir.

2.3. JEOLOJİK 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.



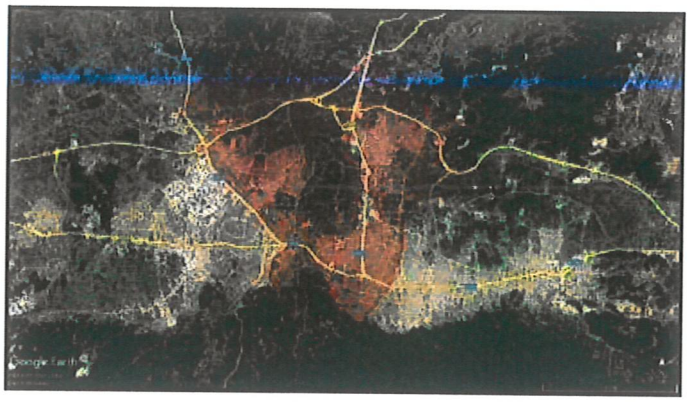
Kaynak: AFAD 2018 Türkiye Deprem Tehlike Haritası

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-2.4 Önlem Alınabilecek Nitelikte Erime Boşlukları Açısından Sorunlu Alanlar''** kapsamında kalmakta olduğu anlaşılmaktadır.

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 mam-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: 5836

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
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 5935

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: 5835

Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

-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 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.6. Önlemli Alan 2.4 (ÖA-2.4): Önlem Alınabilecek Nitelikte Erime Boşlukları Açısından Sorunlu alanlar

İnceleme alanının jeolojisini kuvaterner yaşlı Traverten birimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %20-30 arasında değişmektedir. Traverten ait kaya birimler RQD'ye göre düşük kayaç, nokta yüklemeye göre çok düşük dayanımlı kayaç, tek eksenli basınç dayanım deneyine göre çok düşük kayaç grubundadır.

İnceleme alanında traverten biriminde *karstik erime boşluklarına rastanmamıştır.* Ancak fay hattı üzerinde olması dolayısı ile sıcak suların çözündürme etkisi daha yüksektir. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında meydana gelebilecek küçük ölçekli erime boşluklarına/karstik boşluklarına yönelik sorunların mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlemli Alanlar 2.4 (ÖA-2.4): Önlem Alınabilecek Nitelikte Erime Boşlukları Açısından Sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.4 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda:

-İnceleme alanında traverten Erime/çözünme özelliği gösteren bu birimlerde temel ve zemin etütlerinde alanında uzman kişilerce detaylı araştırmalar yapılmalı, yapılan detaylı

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

çalışmalar sonucu alana yönelik önlem projeleri geliştirilmeli ve önlem projeleri uygulanmadan planlamaya asla gidilmemelidir.

-İnceleme alanında erime /çözünme özelliği gösteren birimlerin, erimeye neden olabilecek su/kimyasal içerikli sıvılar/atık sıvılar ile teması kesinlikle önlenmeli, teması önleyecek her türlü önlem alınmadan asla planlamaya/yapılaşmaya gidilmemelidir.

-Akar/kuru/mevsimsel akış gösteren dere alanlarının ve drenaj ağlarının olduğu alanlarda erime/çözünme özelliği gösteren birimlerde obruk/dolin/düden/polye v.b şeklinde çökmelere neden olacağından bu alanlarda kesinlikle yapılaşmaya gidilmemeli, bu alanlar yapılaşmaya izin verilmeden planlanmalıdır.

-Erime/çözünme özelliği gösteren birimlerin gözlendiği alanlarda bütünsellik çok önem arz ettiğinden bu alanlarda bütünselliği bozacak her türlü faaliyetten uzak durulmalıdır.

-İnceleme alanında yapılacak su kanalları/alt yapı v.b. faaliyetler mutlaka ilgili kurumların bilgi ve görüşleri doğrultusunda yapılmalı, bu alanlarda kullanılacak her türlü üst/alt yapı malzemelerinin (boru/kanal v. b) sızdırmazlığı sağlanmadan planlamaya/yapılaşmaya asla gidilmemelidir.

-Yeraltı suyu tablası bu alanlarda çökmelerde çok etkin rol oynadığından YAS sularının kullanılmasına izin verilmemelidir.

-Yüzey/atık/sızıntı sularının derinlere inmesini sağlayacak her türlü iş ve işlemlerden uzak durulması gerekmektedir.

-İnceleme alanını 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.

-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 uygulanmalıdır.

-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.

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

-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 birimlere teması kesinlikle önlenmeli ve uygun drenaj sitemleri mutlaka 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 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.

XII.7. Uygun Olmayan Alanlar 2.3 (UOA-2.3): Heyelan ve Kaya Düşmesi Riskli Bölgeler

İnceleme alanının jeolojisini Karbonifer yaşlı Gökdere Formasyonu, Karbonifer yaşlı Bursa Mermeri, Permiyen yaşlı Mermer Üyesi ve Yamaç Molozu ait birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi >%40'dan büyük olan alanlardır. İnceleme alanında akmaların, kaymaların, yüksek açılı şevlerin bulunması, kayaların bol kırıklı-çatlaklı olası ve eklemler boyunca bir çok süreksizlik içermesi, askıda/ gömülü,/yarı gömülü kaya bloklarının düşme riski olması, v.b. gözlemler sonucunda ekli haritada UOA-2.3 simgesi ile gösterilmiş ve Uygun Olmayan Alanlar 2.3 olarak belirlenmiştir.

XII.8. Değerlendirme Dışı Alanlar (DDA)

İnceleme alanında belediyesi tarafından yeşillendirilen çöplük alanı içinde havalandırma deliklerini bulunması, metan gazı çıkışlarının olması nedeni ile bu alanlar DDA olarak değerlendirmiştir. Ayrıca, inceleme alanının batısında bulunan katı atık deposunun olduğu alanda sürekli harfiyat çalışması olması nedeni ile topoğrafya sürekli değişmekte halihazır haritalar alanı yansıtmamaktadır. Dolayısı ile bu alanlarda

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

-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 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.

Önlemli Alan 2.4 (ÖA-2.4): Önlem Alınabilecek Nitelikte Erime Boşlukları Açısından Sorunlu alanlar

İnceleme alanının jeolojisini kuvaterner yaşlı Traverten birimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %20-30 arasında değişmektedir. Traverten ait kaya birimler RQD'ye göre düşük kayaç, nokta yüklemeye göre çok düşük dayanımlı kayaç, tek eksenli basınç dayanım deneyine göre çok düşük kayaç grubundadır.

İnceleme alanında traverten biriminde *karstik erime boşluklarına rastanmamıştır.* Ancak fay hattı üzerinde olması dolayısı ile sıcak suların çözündürme etkisi daha yüksektir. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında meydana gelebilecek küçük ölçekli erime boşluklarına/karstik boşluklarına yönelik sorunların mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlemli Alanlar 2.4 (ÖA-2.4): Önlem Alınabilecek Nitelikte Erime Boşlukları Açısından Sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.4 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda:

-İnceleme alanında traverten Erime/çözünme özelliği gösteren bu birimlerde temel ve zemin etütlerinde alanında uzman kişilerce detaylı araştırmalar yapılmalı, yapılan detaylı

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

çalışmalar sonucu alana yönelik önlem projeleri geliştirilmeli ve önlem projeleri uygulanmadan planlamaya asla gidilmemelidir.

-İnceleme alanında erime /çözünme özelliği gösteren birimlerin, erimeye neden olabilecek su/kimyasal içerikli sıvılar/atık sıvılar ile teması kesinlikle önlenmeli, teması önleyecek her türlü önlem alınmadan asla planlamaya/yapılaşmaya gidilmemelidir.

-Akar/kuru/mevsimsel akış gösteren dere alanlarının ve drenaj ağlarının olduğu alanlarda erime/çözünme özelliği gösteren birimlerde obruk/dolin/düden/polye v.b şeklinde çökmelere neden olacağından bu alanlarda kesinlikle yapılaşmaya gidilmemeli, bu alanlar yapılaşmaya izin verilmeden planlanmalıdır.

-Erime/çözünme özelliği gösteren birimlerin gözlendiği alanlarda bütünsellik çok önem arz ettiğinden bu alanlarda bütünselliği bozacak her türlü faaliyetten uzak durulmalıdır.

-İnceleme alanında yapılacak su kanalları/alt yapı v.b. faaliyetler mutlaka ilgili kurumların bilgi ve görüşleri doğrultusunda yapılmalı, bu alanlarda kullanılacak her türlü üst/alt yapı malzemelerinin (boru/kanal v. b) sızdırmazlığı sağlanmadan planlamaya/yapılaşmaya asla gidilmemelidir.

-Yeraltı suyu tablası bu alanlarda çökmelerde çok etkin rol oynadığından YAS sularının kullanılmasına izin verilmemelidir.

-Yüzey/atık/sızıntı sularının derinlere inmesini sağlayacak her türlü iş ve işlemlerden uzak durulması gerekmektedir.

-İnceleme alanını 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.

-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 uygulanmalıdır.

-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.

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

-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 birimlere teması kesinlikle önlenmeli ve uygun drenaj sitemleri mutlaka 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 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.

Uygun Olmayan Alanlar 2.3 (UOA-2.3): Heyelan ve Kaya Düşmesi Riskli Bölgeler

İnceleme alanının jeolojisini Karbonifer yaşlı Gökdere Formasyonu, Karbonifer yaşlı Bursa Mermeri, Permiyen yaşlı Mermer Üyesi ve Yamaç Molozu ait birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi >%40'dan büyük olan alanlardır. İnceleme alanında akmaların, kaymaların, yüksek açılı şevlerin bulunması, kayaların bol kırıklı-çatlaklı olası ve eklemler boyunca bir çok süreksizlik içermesi, askıda/ gömülü,/yarı gömülü kaya bloklarının düşme riski olması, v.b. gözlemler sonucunda ekli haritada UOA-2.3 simgesi ile gösterilmiş ve Uygun Olmayan Alanlar 2.3 olarak belirlenmiştir.

Değerlendirme Dışı Alanlar (DDA)

İnceleme alanında belediyesi tarafından yeşillendirilen çöplük alanı içinde havalandırma deliklerini bulunması, metan gazı çıkışlarının olması nedeni ile bu alanlar DDA olarak değerlendirmiştir. Ayrıca, inceleme alanının batısında bulunan katı atık deposunun olduğu alanda sürekli harfiyat çalışması olması nedeni ile topoğrafya sürekli değişmekte halihazır haritalar alanı yansıtmamaktadır. Dolayısı ile bu alanlarda

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

İL	BURSA
İLÇE	OSMANGAZİ
KÖY/MAH	-
PAFTA	44 adet 1/5000 ölçekli 484 adet 1/1000 ölçekli
ALAN	14356,17 Hektar
YERBİS İD	23001300095834

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

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

Ali TOSUN
Jeoloji Mühendisi

Banu BAŞMAZ
Jeoloji Mühendisi

Mehmet YILMAZ
Jeoloji Mühendisi

Dr. Esra Ezgi BAKSI
Jeofizik Yüksek Mühendisi

Mehmet Alper KAYA
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

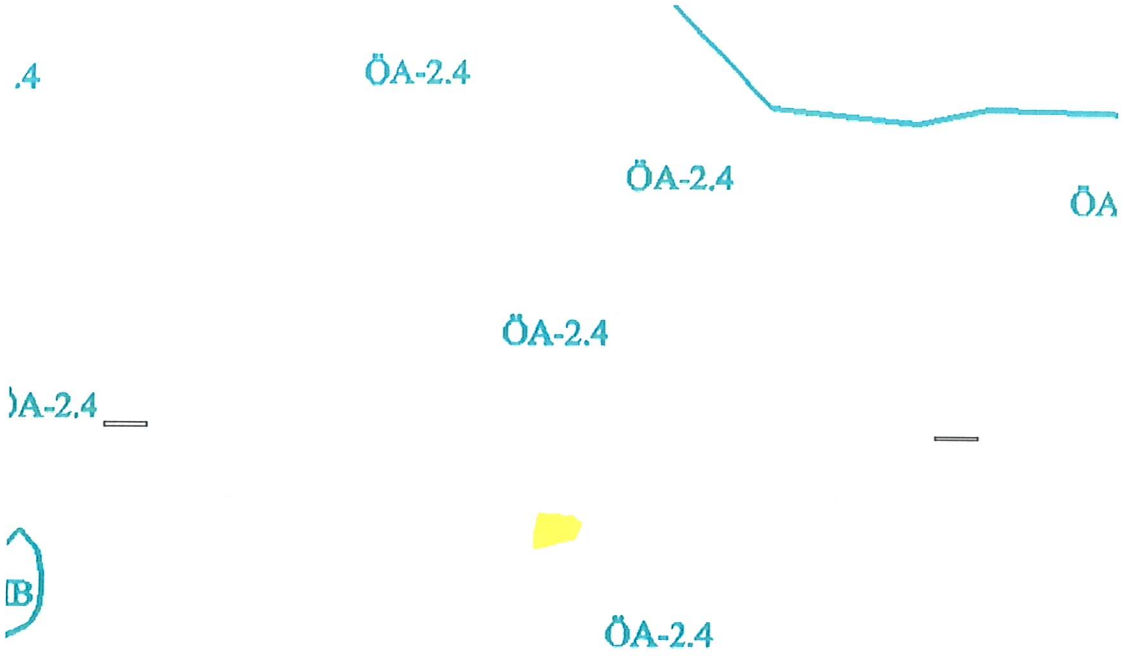
25.02.2025

Dr. Selçuk AYDEMİR
Genel Müdür Yardımcısı

ONAY

25.02.2025

Y. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür



BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 15036.29 HEKTARLIK ALANA AİT İMAR PLANINA ESAS
MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU

YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI

AÇIKLAMALAR

ÖA-5.1	Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar
ÖA-5.2	Dolgu Alanlar
ÖA-2.1	Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar
ÖA-2.3	Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar
ÖA-2.4	Önlem 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

K
B D
G

Ölçek 1/1000 Alan (ha): 15036.29

HAZIRLAYAN	ADI SOYADI - ÜNVANI	İMZA
GEOTEKNİK MÜH. SON. HAR. İNŞ. MAK. TAAH. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.	Muhammet TOKAT Jeoloji Müh.	

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
YER BİLİMSEL ETÜT DAİRE BAŞKANLIĞI

1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin
102. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) Bendi Gereğince Onanmıştır.

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

2025 AİLE YILI

Sayı : E-57426315-305.07-12115190
Konu : İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu. (YERBİS ID:23001300095834)

24.03.2025

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
Santral Garaj Mh. Ulubatlı Hasan Blv. No:10 OSMANGAZİ/BURSA

İlgi : a) Geoteknik Müh. Sond. Harita İnş. Mak. Taah. San. ve Tic.t Ltd. Şti'nin 13.02.2025 tarih ve 11912937 sayılı dilekçesi.
b) 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelgemiz.

İlgi (a) dilekçe ekinde gelen ve Geoteknik Mühendislik Müh. Sond. Hart. İnş. Mak. Taah. ve San.Tic. Ltd. Şti. tarafından hazırlanan *"Bursa İli, Osmangazi İlçe Sınırlarını Kapsayan Yaklaşık 15036,29 Ha. Alana Ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu"* ilgi (b) Genelge çerçevesinde incelenerek uygun bulunmuş ve *25.02.2025* tarihinde onaylanmıştır. Ayrıca, söz konusu rapora ait süreçler *23001300095834* barkod numarasıyla YERBİS üzerinden de tamamlanmıştır.

Söz konusu raporun; sondaj, jeofizik ve laboratuvar verilerindeki sorumluluk müellif mühendise/firmaya ait olup imar planıyla ilgili tüm iş/işlemlerinde ise rapordaki hususlara uyulması ve belirtilen önlemlerin alınması sorumluluğu ilgili idareye aittir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Dr. Selçuk AYDEMİR
Bakan a.
Genel Müdür Yardımcısı

Ek:
1 - İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu
2 - İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu CD'si

Dağıtım:

Gereği:
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığına
Osmangazi Belediye Başkanlığına
GEOTEKNİK MÜHENDİSLİK SONDAJ HARİTA İNŞAAT MAKİNA TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİNE

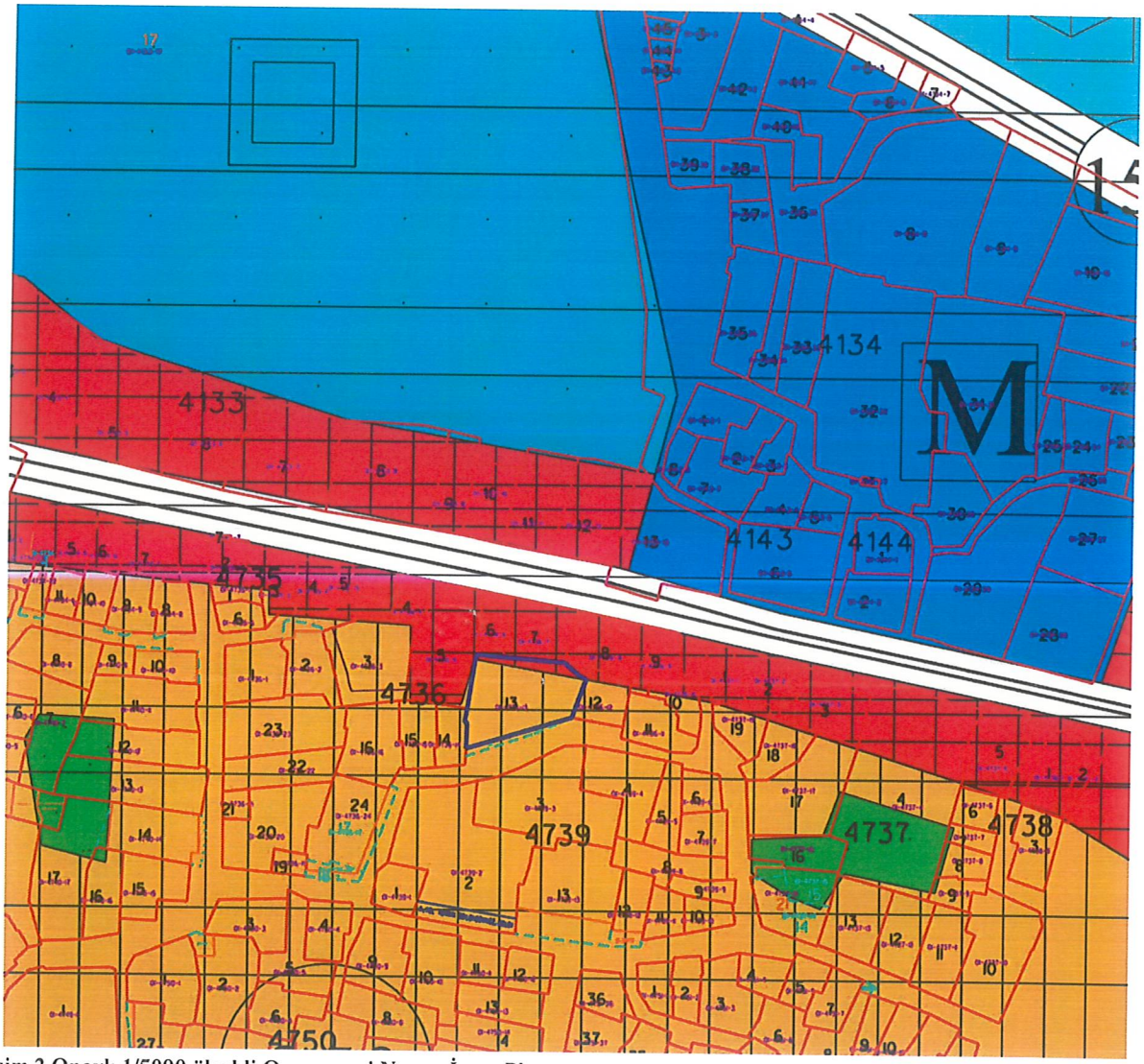
Bilgi:
Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığına (Ek-1 konulmadı)
BURSA VALİLİĞİNE (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü)
Bursa İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğüne (Ek-1 konulmadı)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 7640D5BD-A6CE-4A5E-9801-F7D07F74AD67 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr
Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278
Çankaya/ANKARA
KEP Adresi : cevrevesehircilikbakanligi@hs01.kep.tr
Bilgi için:Mustafa AKTAN
Jeoloji Mühendisi

3. MEVCUT ONAYLI İMAR PLAN KARARLARI

3.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZIM İMAR PLANI

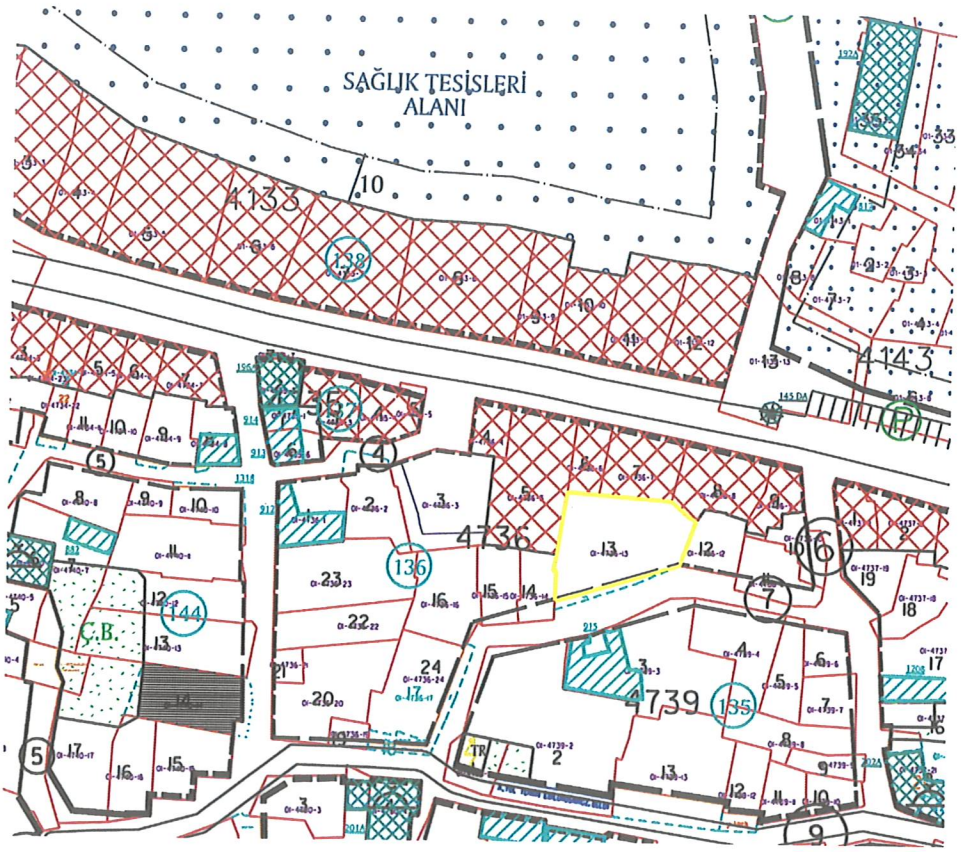
Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Osmangazi Mahallesi 4736 ada 13 parsel arşiv kayıtlarımızda 1/25000 Nazım İmar Planı kapsamında, kentsel sit ve arkeolojik sit alanı içerisinde meskun konut alanı içerisinde ,1/5000 ölçekli Osmangazi Merkez Nazım İmar Planı kapsamında, arkeolojik sit alanı içerisinde kısmen 250 Kha Konut Alanında, kısmen de Tali İş Merkezi Alanın kalmakta olduğu tespit edilmiştir.



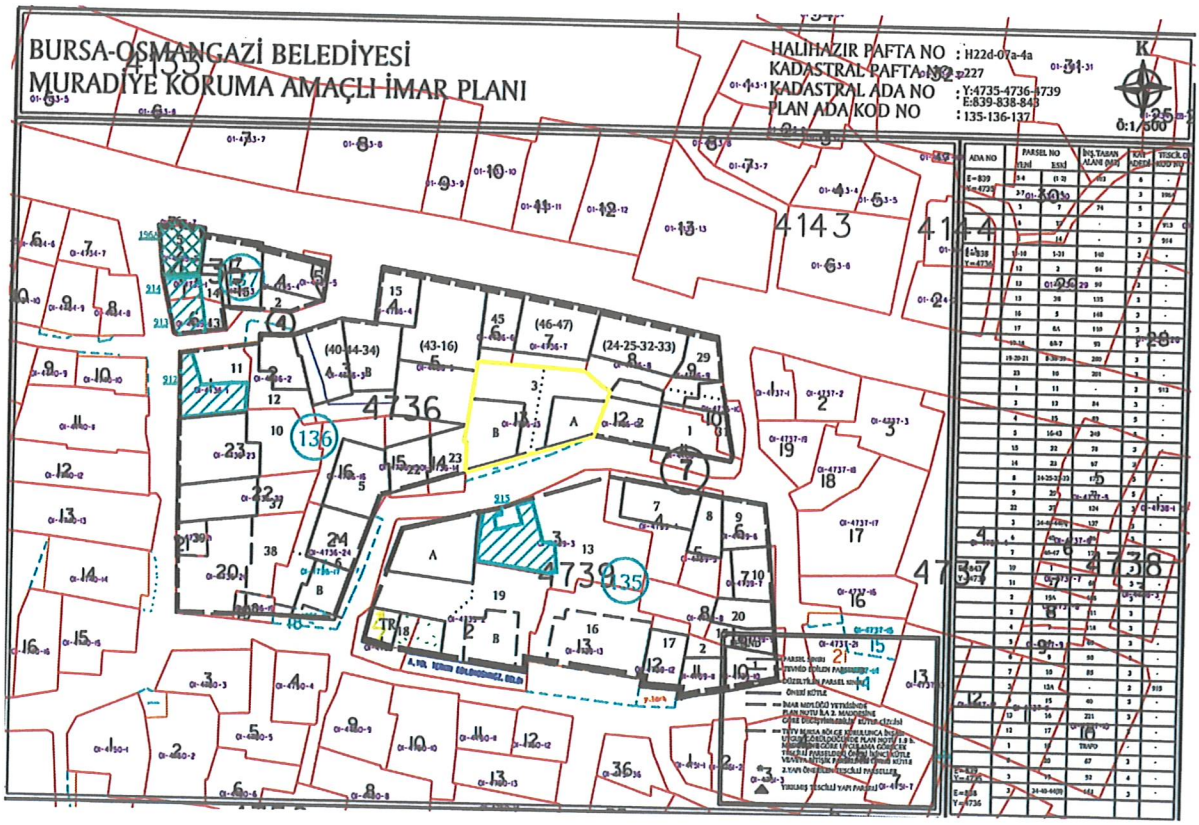
Resim 2.Onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı

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

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Osmangazi Mahallesi 4736 ada 13 parsel Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.06.2007 tarih ve 380-16021041/688 sayılı Kararı ile onaylı 1/1000-1/500 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planında, kentsel sit ve 3.arkeolojik sit alanı içerisinde, A ve B Kütle tanımli (A:3 kat, 90m2 – B:3 kat, 135m2) konut alanı içerisinde kalmakta olduğu tespit edilmiştir.



Resim 3.Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan



Resim 6.Onaylı 1/500 ölçekli Uygulama İmar Plan

4. PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ ARAŞTIRMALAR

4.1. GEREKÇE

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 06.09.2024 tarih ve 5639595 sayılı yazısı ile tarafımıza iletilen, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.08.2024 tarih 13597 sayılı kararı ile; Osmangazi Mahallesi 4736 ada 13 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde, 1/1000 Ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında, kentsel sit ve 3.Derece arkeolojik sit alanında 915 envarter numarasıyla 2.grup koruması gerekli taşınmaz kültür varlığı karşı cephesinde, Konut Alanı olarak gösterilen özel mülkiyete kain tapunun, sondaj kazısı sonucu hazırlanan kazı rölevesinde tespit edilen Roma ve Bizans Dönemi duvar kalıntılarının 2863 Sayılı Kanunun 6.Maddesi ve Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescili hakkında Yönetmeliğin 4.maddesi kapsamındaki nitelikleri taşıdığı dikkate alınarak Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tescil edilmesine, karar eki tescil fişinin düzeltmeyle uygun olduğuna, Belediyesinde koruma amaçlı imar planına işlenmesine yönelik plan değişikliğinin hazırlanarak Kurulumuza iletilmesi gerektiği hususu tarafımıza bildirilmiştir.

20.09.2024 tarih ve E-290667 sayılı yazımız ile de söz konusu kalıntıların, imar planına net olarak işlenebilmesi açısından ve yapılması öngörülen plan değişikliğine altlık olacak nitelikte sayısal verinin dijital formatta tarafımıza iletilmesi talep edilmiş, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 20.01.2026 tarih ve E-7857258 sayılı yazısı ile de *'söz konusu Roma ve Bizans Dönemi duvar kalıntılarının 27.07.2022 tarih 11513 sayılı kararı ekinde yer alan köşe koordinat listesi yazımız ekinde tarafınıza iletilmektedir''* denilmektedir.

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

Sayı : E-35546553-165.02.03-5639595

Konu : (16.15.2754) Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Osmangazi Mahallesi 4736 ada 13 parsel

DAĞITIM YERLERİNE

Yukarıda belirtilen konu hakkında alınan Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun **28.08.2024** gün ve **13597** sayılı kararı ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.

Erdal ÇETİNDAĞ
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Ek:
1 - Karar Örneği (1 Sayfa)
2 - Tescil Fişi (2 Sayfa)

Dağıtım:

Gereği:
BURSA VALİLİĞİNE
(İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü)
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığına
Osmangazi Belediye Başkanlığına
Tapu ve Kadastro IV. (Bursa) Bölge Müdürlüğü

Bilgi:
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğüne
Kurullar Dairesi Başkanlığı
Kazılar ve Araştırmalar Daire Başkanlığına
Tespit ve Planlama Daire Başkanlığına
(Kvenvanter@ktb.Gov.Tr)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 387CE:A34-9D58-473C-ACAB-94BB9AA4E42A Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/ktb-cbys

2863 ve 2577 sayılı Kanunlar uyarınca alınan Kurul kararlarına karşı ilan veya tebliğ tarihinden itibaren 60 gün içinde Koruma Yüksek Kurulu'na ve/veya İdari Yargıya başvurulabilir

Çırpan Mah. 2. Güçlü sk. 2/1 Osmangazi/BURSA Tel: (0224) 220 1437
bursakurul@kultur.gov.tr
bursa.kurul1@hs01.kep.tr

Bilgi için:Hakan Ramazan BAY
Arkeolog

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

Ek-1

KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 28/08/2024 - 622
Karar Tarihi ve No : 28/08/2024 - 13597

ToplantıYeri
BURSA

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Osmangazi Mahallesi'nde, 1/1000 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında, kentsel sit ve 3. derece arkeolojik sit alanında, 915 envanter numarasıyla 2. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapı parselinin karşı cephesinde, 3 kat, h: 9.50 m., A kütlesi (90 m^2) ve B kütlesi (135 m^2) Konut Alanı olarak gösterilen, 09/03/2018 tarihli ve 7661 sayılı kararla yola terk işlemi uygun görülen, 28/06/2018 tarihli ve 7997 sayılı kararla üzerindeki yapının yıkım talebi uygun görülen, 27/07/2022 tarihli ve 11513 sayılı kararla sondaj kazısı sonucu hazırlanan kazı rölövesi uygun görülen, özel mülkiyette, tapunun H22d.7a4a pafta, 4736 ada, 13 parselinde kayıtlı taşınmazında, imar planında gösterilen B kütlesine yönelik hazırlanan yeni yapı mimari projesinin karşı cephesindeki tescilli yapıyla olan cephe, kitle, konum ve gabari yönünden uygun olmadığına karar verilen 21/12/2023 tarihli ve 13015 sayılı kararımıza yapılan itiraz neticesinde, taşınmaz üzerinde Müze denetiminde gerçekleştirilen arkeolojik sondaj kazısı sonucu ortaya çıkan kalıntıların tescil edilmesine yönelik Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 31/05/2024 tarihli ve 3047 sayılı kararının iletildiği Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü'nün 12/07/2024 tarihli ve 5358666 sayılı yazısı ile Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 26/08/2024 tarihli ve 2886310 sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve ilgili dosya incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Osmangazi Mahallesi'nde, 1/1000 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında, kentsel sit ve 3. derece arkeolojik sit alanında, 915 envanter numarasıyla 2. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapı parselinin karşı cephesinde, Konut Alanı olarak gösterilen, özel mülkiyette, tapunun H22d.7a4a pafta, 4736 ada, 13 parselinde kayıtlı taşınmazında, imar planında gösterilen B kütlesine yönelik hazırlanan yeni yapı mimari projesinin karşı cephesindeki tescilli yapıyla olan cephe, kitle, konum ve gabari yönünden uygun olmadığına karar verilen 21/12/2023 tarihli ve 13015 sayılı kararımıza yapılan itiraz neticesinde alınan Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 31/05/2024 tarihli ve 3047 sayılı kararı esas alınarak; 27/07/2022 tarihli ve 11513 sayılı kararla uygun görülen sondaj kazısı sonucu hazırlanan kazı rölövesinde tespit edilen Roma ve Bizans Dönemi duvar kalıntılarının, 2863 sayılı Kanunun 6. maddesi ve Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescili Hakkında Yönetmeliğin 4. maddesi kapsamındaki nitelikleri taşıdığı dikkate alınarak Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tescil edilmesine, karar eki tescil fişinin düzeltmeyle uygun olduğuna; Belediyesince koruma amaçlı imar planına işlenmesine yönelik plan değişikliğinin hazırlanarak Kurulumuza iletilmesine;

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 taşınmazın tapu kaydına "2. Grup Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır" şeklinde şerh konularak, belgeleriyle Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne bilgi verilmesine,

Geç Osmanlı Dönemi künklerin Müze Müdürlüğünce kaldırılarak Müzeye nakledilmesine,

B kütlesine yönelik yeni yapı projesinin, kalıntılara denk gelmeyecek şekilde ve 21/12/2023 tarihli ve 13015 sayılı kararımız doğrultusunda, karşı cephesindeki tescilli yapıyla olan cephe, kitle, konum ve gabari yönünden etüd edilerek Belediyesi kanalıyla iletilmesi halinde değerlendirilebileceğine karar verildi.

ASLI GİBİDİR

Erdal ÇETİNDAĞ
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

BAŞKAN Hayrettin ELDEMİR (İmza)		**BAŞKAN YARDIMCISI** Hasan ÇALIŞKAN (İmza)
ÜYE Yusuf Kenan KAYNAK (Bulunmadı)		**ÜYE** Gökhan GÜMÜŞDAĞ (İmza)
ÜYE Dr. Sami KALFAOĞLU (imza)	**ÜYE** Mücahit ARSLAN (imza)	**ÜYE** Ahmet Öner KÖSE (imza)
ÜYE Bursa Büyükşehir Belediye Temsilcisi Birben DURMAÇALIŞ (imza)	**ÜYE** Bursa Müze Müdür V. Eylem TUĞUTLU (imza)	**ÜYE** Osmangazi Belediye Temsilcisi Dilek ALTAN TÜRKMEN (imza)

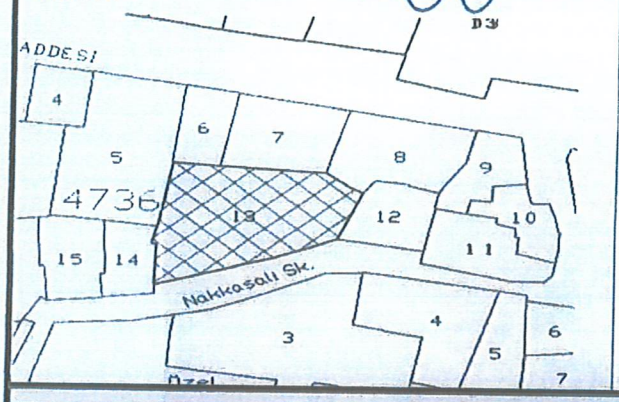
AVRUPA KONSEYİ	DOĞAL VE KÜLTÜREL VARLIKLARI KORUMA ENVANTERİ D.K.V.K.E.	ANIT	ENVANTER NO:
TÜRKİYE	KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ		HARITA NO:
İL: BURSA	İLÇESİ: Osmangazi	MAHALLESİ: Osmangazi	KORUMA: ANITSAL 1 2 3

ASLI GİBİDİR
28/08/2024 13597 sayılı

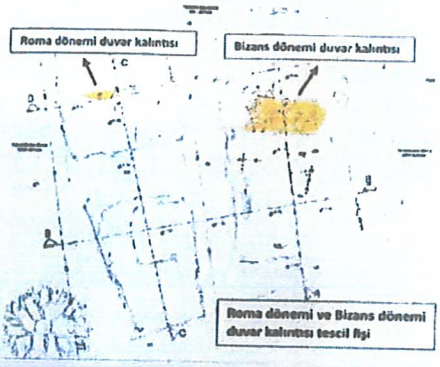
GENEL TANIM: Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Osmangazi Mahallesi 4736 ada 13 parsel üzerinde sondaj çalışması sonucunda üzeri tuğlayla örtülmüş kalıntılar

KORUMA DURUMU																			
	A	İYİ	TAŞIYICI YAPI	A	DIŞ YAPI	A	İÇ YAPI	A	R.YAPI	A	SÜSLEME	A	KİTABE	A	YOK
	B	ORTA		B		B		B		B	ELEMANLARI	B		B	DEVAM
	C	FENA		C		C		C		C		C		C	ÖNEMLİ

VAZİYET PLAN



FOTOĞRAFLAR



BUGÜNKÜ SAHİBİ		BAKIMINDAN SORUMLU OLMASI GEREKEN KURULUŞ: Maliki

AYRINTILI TANIM: Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Osmangazi Mahallesi 1/1000 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında 3. Derece arkeolojik sit alanında bulunan 915 numarası ile Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tescilli sivil mimarlık örneği yapının karşısında kalan özel mülkiyete ait 4736 ada 13 parsel numaralı taşınmazda ortaya çıkarılmıştır.

Kalıntılardan Roma dönemine ait duvar kalıntısının ölçülebilen genişliği 60 cm. ölçülebilen uzunluğu 120 cm'dir.

Bizans dönemine ait duvar kalıntısının ise ölçülebilen uzunluğu 350 cm., genişliği ise 150 cm'dir.

SU	ELEKTRİK	ISITMA	KANALİZASYON

ORİJİNAL KULLANIMI:

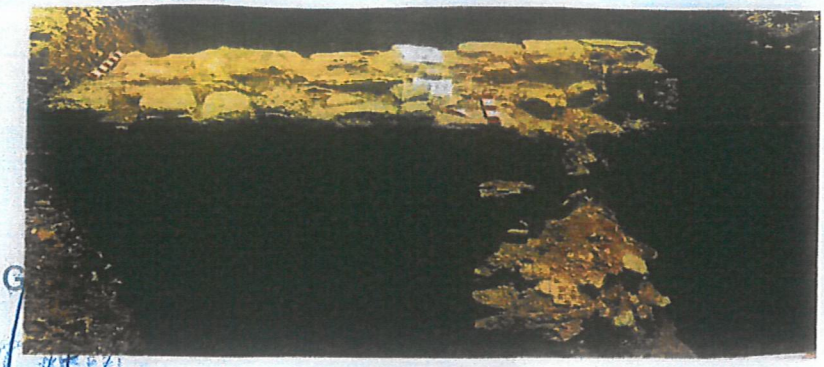
BUGÜNKÜ KULLANIMI:

ÖNERİLEN KULLANIMI:

YAYIN DİZİNİ:

EKLER:	
RAPOR	
FOTOĞRAF	
ROLÖVE PROJESİ	
RESTORASYON PROJESİ	
HARİTA	
KROKİ-PLAN	
KİTABE	
VAKFİYE	

Ek-2



Bizans Dönemi Duvar Kalıntısı



Roma Dönemi Duvar Kalıntısı

Bölge Kurulunun
28.08.2024 gün ve 13507 sayılı
karar ekidir.

NoktaNo	Y	X
1	419377.64	4450801.66
2	419384.13	4450801.15
3	419399.14	4450799.97
4	419402.55	4450797.06
5	419404.37	4450795.92
6	419401.05	4450786.91
7	419375.42	4450779.41
8	419376.53	4450782.40
9	419375.59	4450784.11
10	419375.64	4450785.56
11	419375.04	4450785.58
12	419375.66	4450788.91
13	419375.35	4450777.56
14	419380.45	4450779.23
15	419388.60	4450781.91
16	419392.05	4450783.04
17	419376.52	4450794.45
18	419380.16	4450794.53
19	419379.48	4450788.50
20	419378.69	4450788.49
21	419376.41	4450788.78
22	419379.10	4450785.73
23	419378.92	4450785.60
24	419379.59	4450782.67
25	419380.07	4450780.77
26	419388.25	4450783.16
27	419386.90	4450787.95
28	419391.99	4450784.26
29	419391.38	4450795.72
30	419375.92	4450786.33
31	419375.20	4450786.43
32	419391.20	4450800.61
P.12936	419361.26	4450770.32
P.12937	419399.53	4450782.93
P.12938	419439.49	4450776.10

Kalıntılara ait koordinat listesi

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

2025 AİLE YILI

Sayı : E-35546553-165.02.04-7857258
Konu : Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Osmangazi Mahallesi 4736 ada 13 parsel Hak.(16.15.2754)

20.01.26

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 20.09.2024 tarih 290667 sayılı yazınız.

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Osmangazi Mahallesi 4736 ada 13 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde, 1/1000 Ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında, kentsel sit ve 3.Derece arkeolojik sit alanında sondaj kazısı sonucu hazırlanan kazı rölevesinde tespit edilen Roma ve Bizans Dönemi duvar kalıntılarının Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tescil edilerek, Belediyesince koruma amaçlı imar planına işlenmesine yönelik plan değişikliğinin hazırlanarak Kurulumuza iletilmesi gerektiğinin belirtildiği Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.08.2024 tarih 13597 sayılı kararı gereğince söz konusu kalıntıların, imar planına net olarak işlenebilmesi açısından ve yapılması öngörülen plan değişikliğine altlık olacak nitelikte sayısal verinin dijital formatta tarafınıza iletilmesini talep ettiğiniz ilgi yazınız incelenmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede tescil edilen kalıntılara yönelik hazırlanarak Müdürlüğümüze iletilen ve Kurulumuzun 27.07.2022 tarih 11513 sayılı kararı ile uygun bulunan kazı rölövesinde yer alan köşe noktaları koordinat listesine ulaşılmıştır. Ancak kalıntılara dair sayısallaştırılmış herhangi bir veriye rastlanılmamıştır.

Bu doğrulltuda söz konusu Roma ve Bizans Dönemi duvar kalıntılarının 27.07.2022 tarih 11513 sayılı kararı ekinde yer alan köşe koordinat listesi yazımız ekinde tarafınıza iletilmektedir.

Bilgilerinize arz ederim.

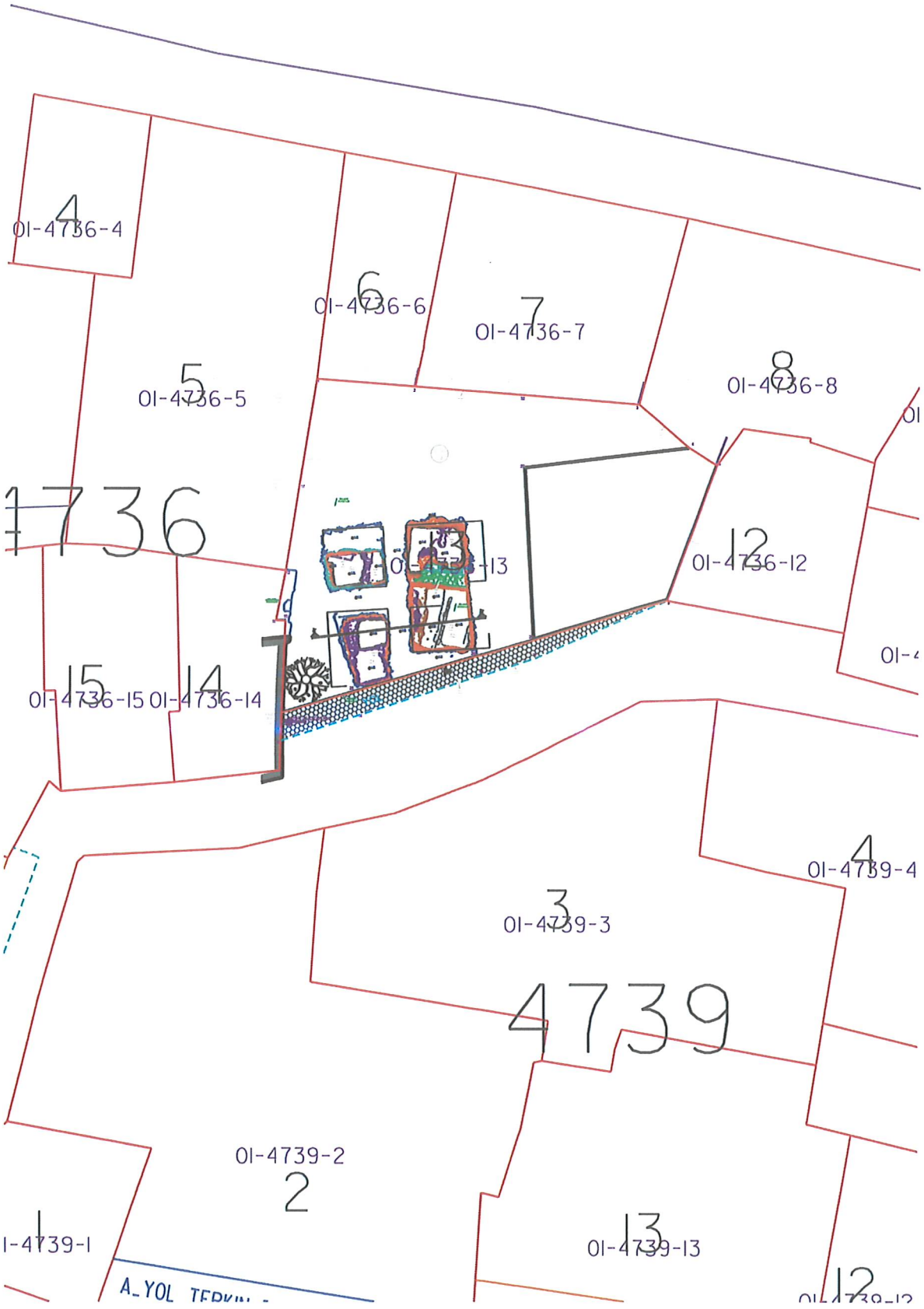
Gözde KIRCAL
Koruma Bölge Kurulu Müdürü V.

Ek: Onaylı Kazı Rölövesi

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 028CA44E-667D-42A9-8384-8F86F931E8B5 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/ktb-cbys

Bilgi için:Reyhan BOZKURT
Harita Mühendisi

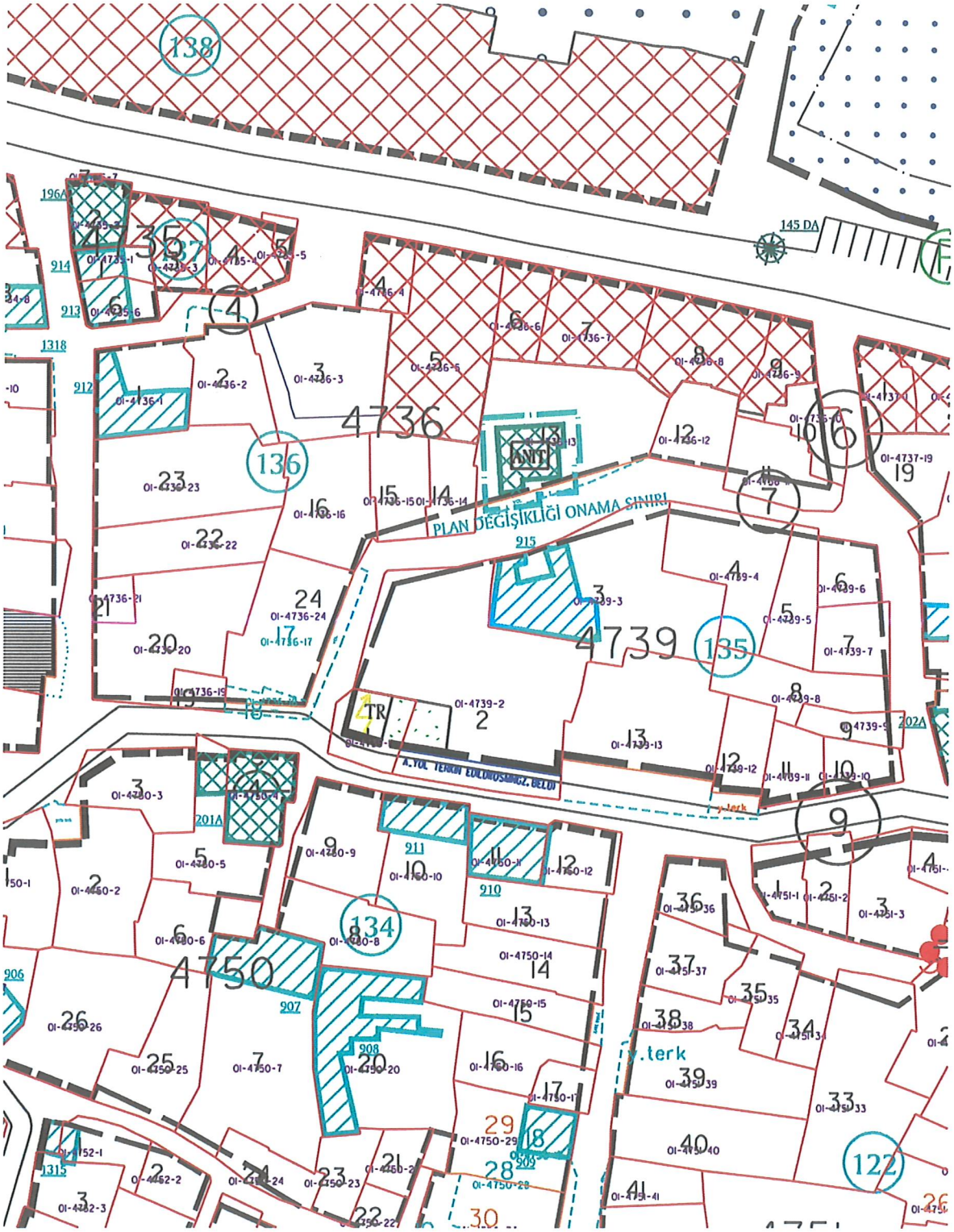
Çırpan Mahallesi 2.Güçlü Sokak No:2 K:1 16050 Osmangazi/Bursa Tel: (0224) 220 1437
bursakurul@kultur.gov.tr
bursa.kurul1@hs01.kep.tr



Resim 6.Kazı Röleve ve Kadastro Örneği

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

5.1. PLAN KARARLARI



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



Resim 7. Öneri 1/500 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Yapılan inceleme sonucu, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.08.2024 tarih ve 13597 sayılı kararı ve ilgi(c) Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 20.01.2026 tarih ve E-7857258 sayılı yazısı ekinde gönderilen kazı alanı projesi doğrultusunda, 4736 ada 13 parselde bulunan roma ve bizans dönemine ait kalıntıların 135m2 B kütlesinin bulunduğu kısma denk geldiği tespit edilmiş olup, 90m2 A kütlesi aynen korunarak, 135m2 B kütlesi yerine ''Tescilli Anıt Yapı'' taramasının yapıldığı şekliyle plan değişikliği örneği hazırlanmıştır. «*BKVKBK'nca Aynen Uygun Bulunması Halinde Uygulamaya Geçilecektir.*» notunun eklendiği şekliyle hazırlanmıştır.