



12.11.2025

Sayı: 3829570

## OSMANGAZİ BELEDİYESİ

16.15.3512

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, HOCAALİZE MAHALLESİ 5325 ADA  
15-16-17-18-19-21-22-23 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ MAKSEM  
CADDESİ GÖKDERE ARASI UYGULAMA İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

### AÇIKLAMA RAPORU

Dr. İbrahim ALTAN  
A GRUBU İMAR PLANCI  
Dip.No: 18-11-1993  
Oda No: 18-11-1993

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma  
Bölge Kurulunun  
23.10.2025 gün ve 14798 sayılı  
karar ekidir.

Meltem AKYAZI

Zeynep DİNÇKOL

Yunus Emre MANTAŞ

Mürvet ÖZCELİK

Y.Mimar

Peyzaj Mimarı

Sanat Tarihçisi

DOĞAN

KUİP- 161105609

Katip ÜYE

Özge KAYA

Katip ÜYE

Ali METİN

Osmangazi Belediye Meclisi'nin 06.09.2025  
tarih ve 440 sayılı kararı ile uygun  
bulunmuştur.

Erkan AYDIN  
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.11.2025  
tarih ve 1283 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY  
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 23.08.2019 tarih E.92916 sayılı yazısı ile Hocaalizade Mahallesi 5325 ada 23 parselde imar planı kararı Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 16.07.2019 tarih ve 2019/269 Esas ve 2019/782 sayılı kararı ile İptal edildiği bildirilmiştir.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

### 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU:

İli: Bursa

İlçesi: Osmangazi

Mahallesi: Hocaalizade

Plan Adı: 1/1000 ölçekli Maksem Caddesi Gökdere Arası Uygulama İmar Planı

Ada/Parsel: 5325/15-16-17-18-19-21-22-23



Resim 1: Hava Fotoğrafi

## 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI:

Planlama Alanının içinde yer aldığı Mollagürani Mahallesi 2024 yılı nüfusu 747 kişidir. Nalbantoğlu, Pınarbaşı, Alacahırka ve Şahabettinpaşa Mahalleleri ile çevrelenmiştir.

## 2.3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI:

ÖA-2.1



ÖA-2.1



| BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN<br>YAKLAŞIK 15036.29 HEKTARLIK ALANA AİT İMAR PLANINA ESAS<br>MİKROBÖLGELEME ETÜD RAPORU<br>YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI |                                                                                        |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>ACIKLAMALAR</b>                                                                                                                                                          |                                                                                        |                         |
| ÖA-5.1                                                                                                                                                                      | Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar                          |                         |
| ÖA-5.2                                                                                                                                                                      | Dolgu Alanlar                                                                          |                         |
| ÖA-2.1                                                                                                                                                                      | Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar                                  |                         |
| ÖA-2.3                                                                                                                                                                      | Önem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar |                         |
| ÖA-2.4                                                                                                                                                                      | Önem Alınabilecek Nitelikte Erime Boşlukları Açısından Sorunlu Alanlar                 |                         |
| ÖA-1.1                                                                                                                                                                      | Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar                                          |                         |
| UOA-2.3                                                                                                                                                                     | Heyelan ve Kaya Düşmesi Riskli Bölgeler                                                |                         |
| AMB                                                                                                                                                                         | Afete Maruz Bölgeler                                                                   |                         |
| DDA                                                                                                                                                                         | Değerlendirme Dışı Alanlar                                                             |                         |
| Yerleşime Uygunluk Sınırı                                                                                                                                                   |                                                                                        |                         |
| İnceleme Alanı Sınırı                                                                                                                                                       |                                                                                        |                         |
| Ölçek 1/1000                                                                                                                                                                | Alan (ha): 15036.29                                                                    | Plan No: 121-D-24-G-4-1 |
| HAZIRLAYAN                                                                                                                                                                  | ADI SOYADI - ÜNVANI                                                                    | İMZA                    |
| GEOTEKNİK MÜH. SON.<br>HAR. İNŞ. MAK. TAAM. SAN.<br>TİC. LTD. ŞTİ.                                                                                                          | Muhammet TOKAT<br>Jeoloji Müh.                                                         |                         |
| ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI<br>MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ<br>YER BİLİMSEL ETÜD DAİRE BAŞKANLIĞI                                                 |                                                                                        |                         |
| 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin<br>102. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) Bendİ Gereğince Onanmıştır.                             |                                                                                        |                         |

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



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

**YERBİS BARKOD NO: 23001300095834**



**GEOTEKNİK  
MÜHENDİSLİK**

**SON. HAR. İNŞ. MAK. TAAH. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.**

**Mebusevleri Mahallesi Ayten Sokak No:29/5 Çankaya - ANKARA**

**Tel:0312 215 97 28**

**geo@geoteknikmuh.com**

**ŞUBAT - 2025**

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



**XIV. İNCELEME ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK  
DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

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

özellikleri belirlenerek inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılmıştır.

İnceleme alanında yapılan jeolojik-jeoteknik çalışmalar sonucunda;

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

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

912

Geoteknik Müh. Son. Har. İnş. Mak. Taah.  
San. Tic. Ltd. Şti.  
0312.215.97.28-geo@geoteknikmuh.com

Özkan EROL  
Jeofizik Mühendisi  
Oda Sicil No: 5835

Muhammet TOKAT  
Jeoloji Mühendisi  
Oda Sicil No: 7789

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



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

**Bursa Mermeri (Pzub);** yapılan sondaj kuyularında kırmızı 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, kırmızı yeşil renkli metavolkanitler, bej kırmızı renkli killi kum, kırmızı-bordo renkli metavolkanit, krem renkli parçalı killi mermer birimleri gözlenmiştir.

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

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

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

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

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

**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.

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



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



-Altıvyona 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.

-Altıvyona ait birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

-Altıvyon birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyümesi, 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. Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar**

İnceleme alanının jeolojisini Üst Miyosen – Pliyosen yaşlı Çamlık Formasyonu, Permien yaşlı Sazak Formasyonu, Triyas yaşlı Karakaya Formasyonu, Permien yaşlı Kireçtaşı Blokları, Permien yaşlı Memer Üyesi, Karbonifer yaşlı Bursa Mermeri ve Karbonifer yaşlı Gökdere Formasyonuna ait kaya birimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %10-20 ve %20-30 arasında değişmektedir. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında kütle hareketlerine bağlı stabilité sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek stabilité sorunların mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar Önemli 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 taşıtılması gereklidir.

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

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

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

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

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

921

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

Özkan EROL  
Jeofizik Mühendisi  
Oda Sicil No: 6935

Muhammet TOKAT  
Jeoloji Mühendisi  
Oda Sicil No: 7789

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



analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

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

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

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

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

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

-İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSI'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.

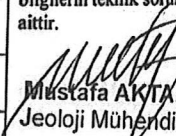
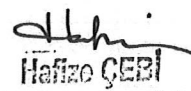
-Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

922

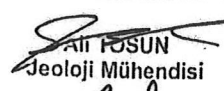
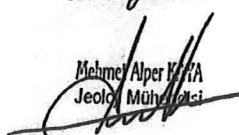
Geoteknik Müh. Son. Har. İnş. Mak. Taah.  
San. Tic. Ltd. Şti.  
0.312.215.97.28-geo@geoteknikmuh.com

Özkan EROL  
Jeofizik Mühendis  
Oda Sicil No: 5035

Muhammet TOKAT  
Jeoloji Mühendisi  
Oda Sicil No: 7789

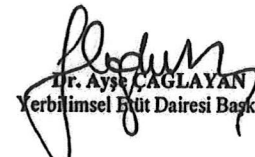
|           |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                           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

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

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

|                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 19.02.2025<br><br><b>Dr. Ayşe ÇAGLAYAN</b><br>Yerbilimsel Eğitim Dairesi Başkanı | 25.02.2025<br><br><b>Dr. Selçuk AYDEMİR</b><br>Genel Müdür Yardımcısı |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

ONAY

25.10.2025

  
**Y. Erdal KAYAPINAR**  
Genel Müdür



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



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. Har. 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: 7640DSBD-A6CE-4A5E-9801-F7D07F74AD67

Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278  
Çankaya/ANKARA  
KEP Adresi : [cevreveshircilikbakanligi@hs01.kep.tr](mailto:cevreveshircilikbakanligi@hs01.kep.tr)

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

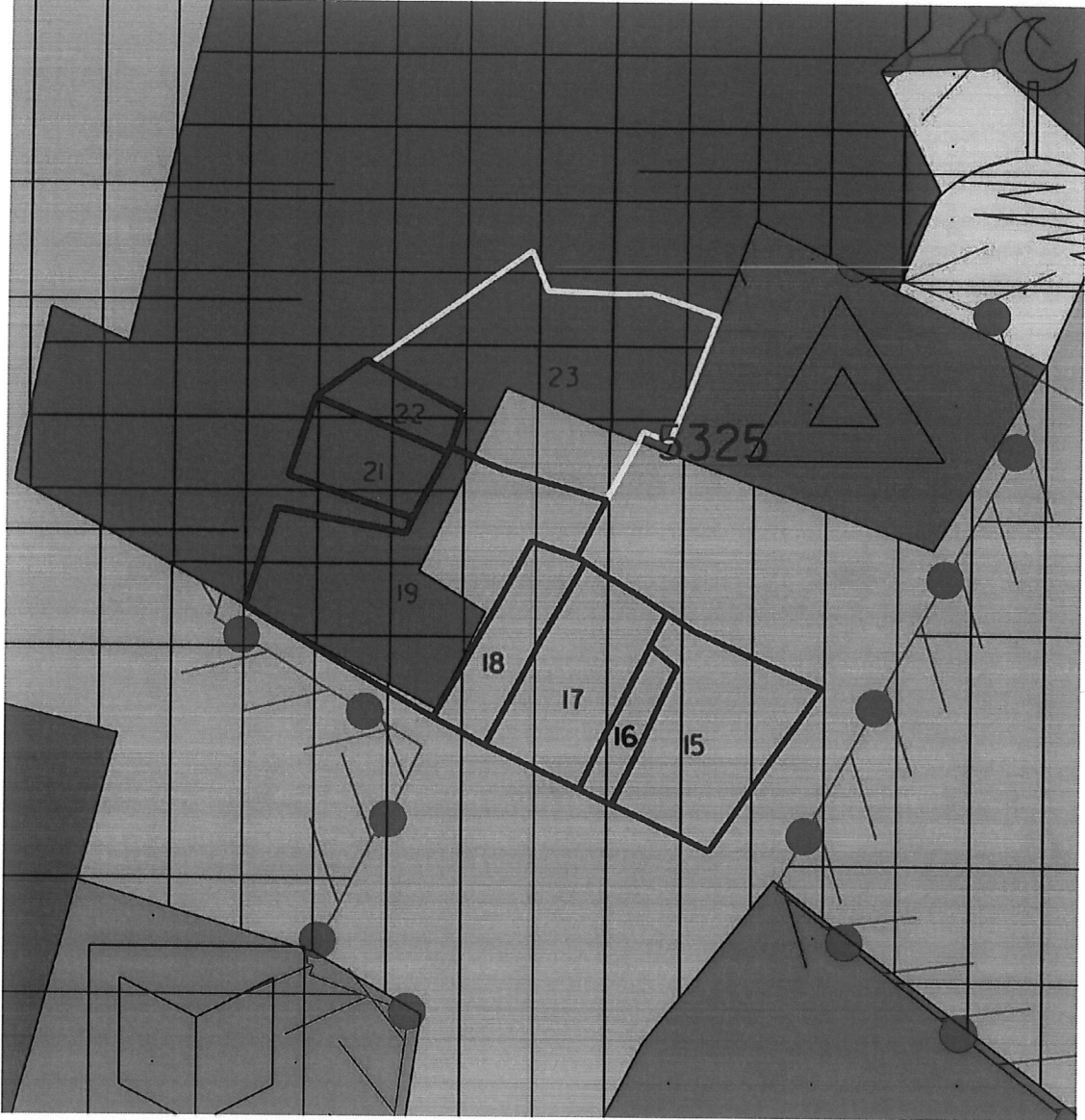
Bilgi için: Mustafa AKTAN  
Jeoloji Mühendisi



### 3. MEVCUT ONAYLI İMAR PLAN KARARLARI

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

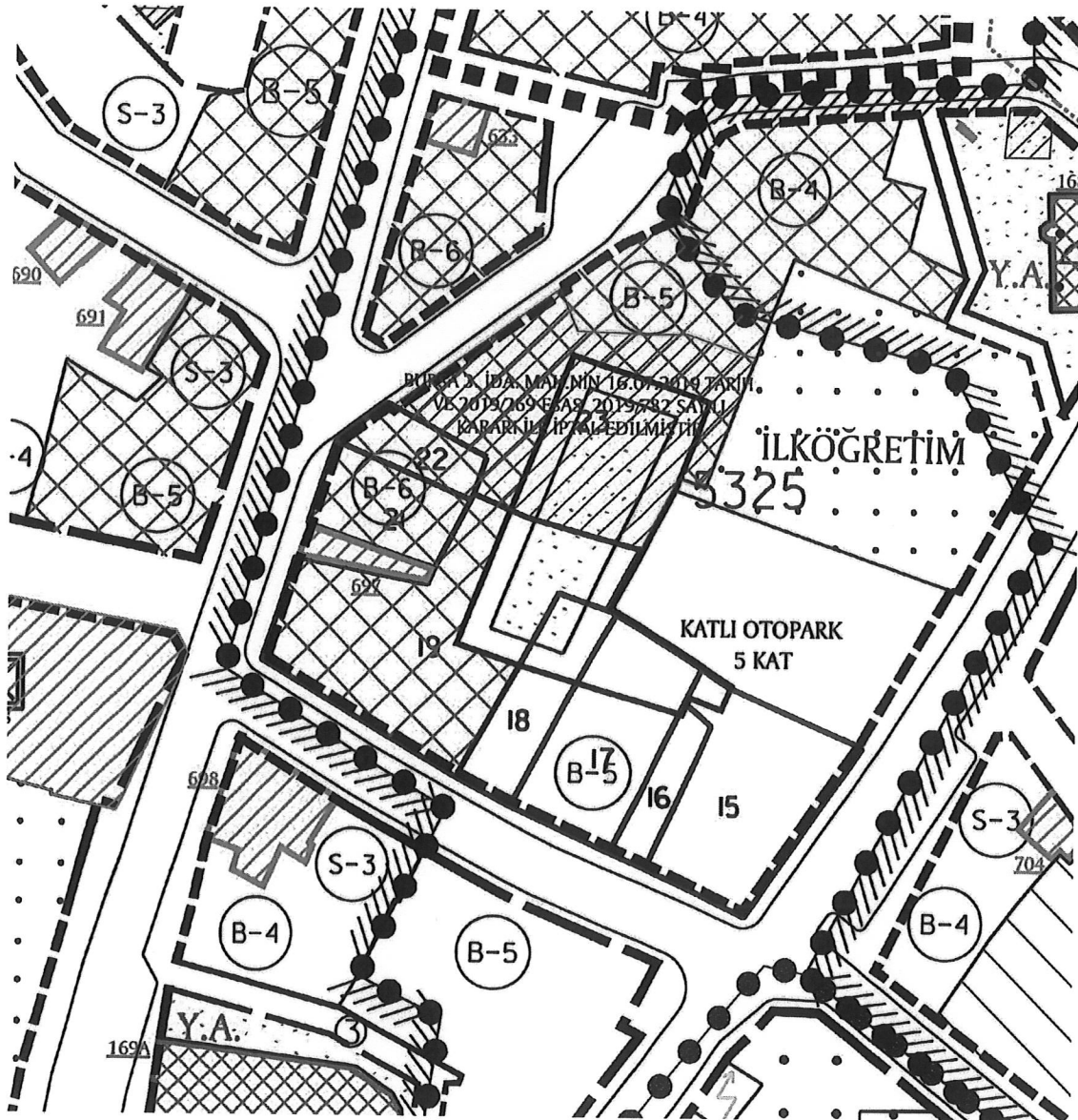
Arşiv kayıtlarımızda 5325 ada 15-16-18 parseller 250 kişi/ha yoğunlukta mevcut konut alanında, 19-23 parseller kısmen Tali İş Merkezi Alanında, kısmen 250 kişi/ha yoğunlukta mevcut konut alanında, 21-22 parseller Tali İş Merkezi Alanında yer almakta olduğu tespit edilmiştir.



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

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

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.12.2004 gün ve 299 sayılı kararı ve 16021012/064 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Maksem Caddesi Gökdere Arası Uygulama İmar Planı kapsamında 5325 ada 15-17 parseller, kısmen Bitişik Nizam 5 katlı (B-5) konut alanında, kısmen yaya yolu alanında, 16 parsel Bitişik Nizam 5 katlı (B-5) konut alanında, 18 parsel , kısmen Bitişik Nizam 5 katlı (B-5) konut alanında, kısmen yaya yolu alanında, kısmen de yeşil alanda, 19 parsel kısmen ticaret alanında, 21 parsel ticaret alanında, 22 parsel ticaret alanında kalmakta olduğu tespit edilmiştir.



Resim 4.Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan

## 4. PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ ARAŞTIRMALAR

### 4.1. GEREKÇE

Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 23.08.2019 tarih E.92916 sayılı yazısı ile Hocaalızade Mahallesi 5325 ada 23 parselde imar planı kararı Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 16.07.2019 tarih ve 2019/269 Esas ve 2019/782 sayılı kararı ile iptal edildiği bildirilmiştir.

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.12.2004 gün ve 299 sayılı kararı ve 16021012/064 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Maksem Caddesi Gökdere Arası Uygulama İmar Planı kapsamında Hocaalızade Mahallesi 5325 ada 23 parselde imar planı kararı Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 16.07.2019 tarih ve 2019/269 Esas ve 2019/782 sayılı kararı ile iptal edildiği Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 23.08.2019 tarih E.92916 sayılı yazısı ile bildirilmektedir.

Bursa 3. İdare Mahkemesi'nce onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı arasındaki plan kararlarının farklı olması, yeşil alan kararının 1/5000 ölçekli uygulama imar planında olmaması nedeniyle iptal kararı alınmıştır.

Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin kararına karşı yapılan istinaf başvurusu İstanbul Bölge İdare Mahkemesi'nin 31.01.2020 tarih ve 2020/197 sayılı kararı ile istinaf başvurusunun reddine karar verilmiş, bu karar da Danıştay 6.Dairesinin 2024/2753 sayılı kararı ile onanarak kesinleşmiş olduğu, Hukuk İşleri Müdürlüğü'müzün 28.04.2025 tarih ve E-343556 sayılı yazısı ile bildirilmiştir.



T.C.  
OSMANGAZI BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Hukuk İşleri Müdürlüğü



Sayı : E-43122295-641.04-343556  
Konu : Mahkeme Kararı

28.04.2025

KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 24.03.2025 tarihli ve E-74067295-000-335820 sayılı yazı.

Ekli ilgi sayılı yazınız gereği; HİKMET SOYER tarafından Belediyemiz aleyhine imar planının iptali istemi ile açılan davada; Söz konusu Mahkeme Kararı, Danıştay 6. Dairesinin 07/05/2024 tarihli ve 2020/6258E., 2024/2753K. sayılı kararı ile ONANARAK kesinleşmiştir.

Bilgilerinize arz ederim.

Av. Esra TÜLÜCE  
Hukuk İşleri Müdür V.

Ek : 24.05.2024 tarihli ve 79690511/(2019/269)/31839 sayılı yazı.

47788

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 556ef048-2c15-4eca-9087-267d4bc46e26

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: Melike DINDAR SOI MAZ  
Büro Personeli  
Telefon No: -



T.C.  
DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2020/6258  
Karar No : 2024/2753

**TEMYİZ EDEN (DAVALI)** : Osmangazi Belediye Başkanlığı  
**VEKİLİ** : Av. Esra Tütüce (E-tebligat)  
**KARŞI TARAF (DAVACI)** : Hikmet Soyer  
**VEKİLİ** : Av. Sadi Kayabaşı  
İhsaniye Mah. Kartallar Sok. Atalay 6 Sitesi  
B Blok, No:1, D:3 Nilüfer/BURSA

**İSTEMİN ÖZETİ** : Bursa ili, Osmangazi İlçesi, Hocaalızade Mahallesi, 5325 ada, 23 parsel sayılı taşınmazı kapsayan alanda Osmangazi Belediye Meclisi'nin 07.10.2004 tarih ve 502 sayılı kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli Maksem Caddesi Gökdere Arası Uygulama İmar Planı ile anılan taşınmaza ilişkin düzenlenen 18.02.2019 tarih ve E.15371 sayılı imar durum belgesinin iptali istemiyle açılan davada, dava konusu işlemlerin iptali yolundaki Bursa 3. İdare Mahkemesinin 16/07/2019 tarih ve E:2019/269, K:2019/782 sayılı kararına karşı yapılan istinaf başvurusunun gerekçeli reddine dair İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesince verilen 31/01/2020 tarih ve E:2019/1790, K:2020/197 sayılı kararın, usul ve hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek bozulması istenilmektedir.

**SAVUNMANIN ÖZETİ** : Temyiz edilen kararda bozma nedenlerinden hiçbirisi bulunmadığından, usul ve kanuna uygun olan kararın onanması gerektiği savunulmaktadır.  
**DANIŞTAY TETKİK HAKİMİ AYFER DİKME'NİN DÜŞÜNCESİ** : Temyiz isteminin reddi ile usul ve yasaya uygun olan Bölge İdare Mahkemesi İdari Dava Dairesi kararının onanması gerektiği düşünülmektedir.

**TÜRK MİLLETİ ADINA**

Karar veren Danıştay Altıncı Dairesince Tetkik Hakiminin açıklamaları dinlendikten ve dosyadaki belgeler incelendikten sonra işin gereği görüldü:

Bölge İdare Mahkemesi İdari Dava Dairelerince verilen kararların temyiz yolu ile incelenerek bozulabilmeleri 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 49. maddesinde belirtilen nedenlerden birinin bulunması halinde mümkündür.

İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesince verilen 31/01/2020 tarih ve E:2019/1790, K:2020/197 sayılı karar ve dayandığı gerekçe hukuk ve usule uygun olup bozulmasını gerektirecek bir sebep bulunmadığından, anılan kararın **ONANMASINA**, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 50. maddesi uyarınca, bu onama kararının taraflara tebliğini ve bir örneğinin de belirtilen İdari Dava Dairesine gönderilmesini teminen dosyanın kararı veren ilk derece Mahkemesine gönderilmesine 07/05/2024 tarihinde oybirliğiyle kesin olarak karar verildi.

|               |            |            |            |             |
|---------------|------------|------------|------------|-------------|
| <b>Başkan</b> | <b>Üye</b> | <b>Üye</b> | <b>Üye</b> | <b>Üye</b>  |
| Emin          | Ahmet      | Binnaz     | Mustafa    | Ahmet Murat |
| SINMAZ        | ARSLAN     | MAHİOĞLU   | ARSLAN     | ALTUĞ       |



İSTANBUL  
BÖLGE İDARE MAHKEMESİ  
DÖRDÜNCÜ İDARE DAVA DAİRESİ

ESAS NO : 2019/1790

KARAR NO : 2020/197

**İSTİNAF YOLUNA**

**BAŞVURAN (DAVALI)**

: OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI/BURSA

**VEKİLİ**

: AV. NALAN DÖŞKAYA VAROL (Aynı Yerde)

**KARŞI TARAF (DAVACI)**

: HİKMET SOYER

**VEKİLİ**

: AV. SADİ KAYABAŞI

İhsaniye Mah.Kartallar Sok.Atalay 6 Sitesi B Blok No:1  
D:3 Nilüfer/BURSA

**İSTEMİN ÖZETİ**

: Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Hocaalızade Mahallesi, 5325 ada, 23 parsel sayılı taşınmazın maliki olan davacı tarafından, söz konusu taşınmaza ilişkin düzenlenen 18.02.2019 tarih ve E.15371 sayılı imar durum belgesi ile aynı taşınmazı da kapsayan alanda davalı idarece tesis edilen 1/1000 ölçekli Maksem Caddesi Gökdere Arası Uygulama İmar Planının iptali istemiyle açılan davada, "...Bu durumda; dava dosyasındaki bilgi ve belgelerin birlikte değerlendirilmesinden, dava konusu edilen 1/1000 ölçekli Maksem Caddesi Gökdere Arası Uygulama İmar Planı'nın, üst ölçekli 1/5000'lik Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanıp onaylanmadığı, şehircilik esaslarına ve hukuka aykırı olduğu ve bu plana istinaden tesis edilen dava konusu imar durum belgesinin de hukuka uygun olmadığı sonucuna varılmıştır." gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline ilişkin Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 16/07/2019 tarih ve E:2019/269, K:2019/782 sayılı kararının; davalı idare tarafından, 1/5000 ölçekli nazım imar planında planlanan kullanımların 1/1000 ölçekli uygulama imar planında birebir aynı konumda yer almayacağı, keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmadan verilen kararın usul ve yasaya aykırı iddialarıyla kaldırılması istenilmektedir.

**SAVUNMANIN ÖZETİ**

: Savunma verilmemiştir.

**TÜRK MİLLETİ ADINA**

Karar veren İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Dördüncü İdare Dava Dairesince, dava dosyasındaki bilgi ve belgeler incelenerek işin gereği görüldü:

Dava, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Hocaalızade Mahallesi, 5325 ada, 23 parsel sayılı taşınmazın maliki olan davacı tarafından, söz konusu taşınmaza ilişkin düzenlenen 18.02.2019 tarih ve E.15371 sayılı imar durum belgesi ile aynı taşınmazı da kapsayan alanda davalı idarece tesis edilen 1/1000 ölçekli Maksem Caddesi Gökdere Arası Uygulama İmar Planının istemiyle açılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun 5. maddesinde nazım imar planı; varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plan olarak, uygulama imar planı ise; tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan olarak tanımlanmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Tanımlar" başlıklı 4. maddesinde; Nazım imar planı: Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi



UYAP Bilgi Sistemlerindeki bu dokümana <http://vatandas.uyap.gov.tr/adresindeir> DfElfSk - VII02XC - n3hQAGv - L4g0hY= ile erişebilirsiniz.

T.C.  
İSTANBUL  
BÖLGE İDARE MAHKEMESİ  
DÖRDÜNCÜ İDARE DAVA DAİRESİ

ESAS NO : 2019/1790

KARAR NO : 2020/197

parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı, Uygulama İmar Planı ise; Nazım İmar Planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan plan olarak tanımlanmış, aynı yönetmeliğin 23. Maddesinde "Nazım İmar Planında karar düzeyi ve içerikleri bakımından, uygulama İmar Planındaki detay kararlar alınmaması esas olup, uygulamaya dönük kararlar uygulama İmar Planlarında belirlenir. İhtiyaç duyulması halinde, nazım İmar Planlarında, sosyal ve teknik altyapı alanları ve kamuya ayrılan alan dengeleri gözetilmek suretiyle uygulama İmar Planlarının yapım etapları belirlenebilir." hükmüne; 24. maddesinin ikinci fıkrasında "Nazım İmar Planları üzerinde gösterilen sosyal ve teknik altyapı alanlarının konum ile büyüklükleri, toplam standartların altına düşülmemek, nazım İmar Planının ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve genel işleyişini bozmamak ve hizmet etki alanı içinde kalmak şartı ile ilgili kurum ve kuruluşların görüşü dikkate alınarak uygulama İmar Planlarında değiştirilebilir." hükmüne; üçüncü fıkrasında ise "Uygulama İmar Planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlık merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım İmar Planına aykırılık teşkil etmez." hükmüne yer verilmiştir.

Yukarıda yer alan mevzuat hükümlerinin birlikte değerlendirilmesinden; İmar Planlarının kademeli birlikteliği ilkesi uyarınca, uygulama İmar Planlarının nazım İmar Planlarına uygun olarak hazırlanması esas olmakla birlikte, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, park gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonların uygulama İmar Planlarında ayrılmasının, üst ölçekli nazım İmar Planlarına aykırılık teşkil etmeyeceği sonucuna varılmaktadır.

Dava dosyasının incelenmesinden; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Hocaalızade Mahallesi, 5325 ada, 23 parsel sayılı taşınmazın hissedarı olan davacı tarafından, 13.02.2019 tarihli dilekçeyle davalı idareye başvurularak, söz konusu taşınmazın İmar durumunun sorulduğu, davalı idarenin bu dilekçeye taşınmazın İmar durumunu bildiren 18.02.2019 tarih ve E.15371 sayılı işlemle cevap verildiği, yazı içeriğinde, söz konusu taşınmazın, davalı idarece tesis edilen 1/1000 ölçekli Maksem Caddesi Gökdere Arası Uygulama İmar Planı kapsamında, kısmen yolda, kısmen park alanında, kısmen de bitişik nizam 6 kat ticaret alanında kaldığının belirtildiği, bakılan davanın 18.02.2019 tarih ve E.15371 sayılı İmar durum belgesinin ve İmar durum belgesinin dayanağı 1/1000 ölçekli Maksem Caddesi Gökdere Arası Uygulama İmar Planı'nın iptali istemiyle açıldığı anlaşılmaktadır.

İlk derece mahkemesince, "1/1000 ölçekli Maksem Caddesi Gökdere Arası Uygulama İmar Planı'nın, üst ölçekli 1/5000'lik nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanıp onaylanmadığı, üst



UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana <http://vatandas.uyap.gov.tr/adresinden> DİE:FSK - VII02XC - n3hQAGv - L4g0hY= ile erişebilirsiniz.

İSTANBUL  
BÖLGE İDARE MAHKEMESİ  
DÖRDÜNCÜ İDARE DAVA DAİRESİ

ESAS NO : 2019/1790

KARAR NO : 2020/197

ölçekli plan olan 1/5000 nazım imar planında "tali iş merkezleri ve 250 kişi/ha yoğunlukta meskun konut alanı" olarak gösterilen alanın alt ölçekli plan olan 1/1000 uygulama imar planında, "kısmen yol, kısmen park alanı, kısmen de bitişik nizam 6 kat ticaret alanı" olarak planlandığı ve sonuç olarak dava konusu işlemin, 3194 Sayılı Kanun ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen planlama kademelerine uygun olmadığı açıktır.

Bu durumda; dava dosyasındaki bilgi ve belgelerin birlikte değerlendirilmesinden, dava konusu edilen 1/1000 ölçekli Mahsem Caddesi Gökdere Arası Uygulama İmar Planı'nın, üst ölçekli 1/5000'lik Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanıp onaylanmadığı, şehircilik esaslarına ve hukuka aykırı olduğu ve bu plana istinaden tesis edilen dava konusu imar durum belgesinin de hukuka uygun olmadığı" gerekçesiyle dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiş ise de; dava konusu plan ile dava konusu taşınmaza getirilen fonksiyonun bölgenin ihtiyacına yönelik sosyal ve teknik altyapı alanını artırıcı nitelik taşıdığı ve bu alanların uygulama imar planında ayrılmasının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 24/3.maddesi uyarınca nazım imar planına aykırılık teşkil etmeyeceğinden mahkeme gerekçesine itibar edilmemiştir.

Uyumsuzluk konusu olayda, dava dosyasında yer alan plan paftasının incelenmesinden, dava konusu plan ile tanımsız alan oluşturulduğu, bu alan yaya yolu olarak ifade edilmiş ise de yaya yolu olduğuna dair paftada bir veri bulunmadığı gibi kime ne şekilde hizmet ettiğinin belli olmadığı, çıkmaz yol niteliğinde olduğu, dava konusu taşınmaza getirilen park alanının ise erişilebilir olarak kurgulanması gerekirken bu şekilde kurgulanmadığı, çevrede yaşayan halkın parka nasıl ulaşabileceğinin anlaşılmadığı, parka erişim sağlayan yaya ya da trafik yolu bulunmadığı görülmüştür.

Bu durumda, dava konusu imar planının şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına uygun olmadığından dava konusu işlemlerde hukuka uyarlık, ilk derece mahkemesi kararında sonucu itibarıyla hukuki isabetsizlik görülmemiştir.

Açıklanan nedenlerle, Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 16/07/2019 tarih ve E:2019/269, K:2019/782 sayılı kararına karşı yapılan istinaf başvurusunun yukarıda belirtilen gerekçe ile **REDDİNE**, istinaf aşamasında yapılan 264,10-TL yargılama giderinin davalı üzerinde bırakılmasına, istinaf aşamasındaki posta gideri avansından artan kısmın kararın kesinleşmesini takiben mahkemesince davalıya iadesine, bu karara karşı tebliğ tarihini izleyen 30 gün içinde Danıştay'da temyiz yolu açık olmak üzere, 31/01/2020 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan  
AHMET DURMAZ  
42967

Üye  
RECEP ŞENDİL  
100513

Üye  
EBUBEKİR ÖZGÜR  
119435

**İSTİNAF YARGILAMA GİDERLERİ:**

İstinaf Başvurma Harcı : 121,30 TL

İstinaf YD Harcı : 73,10 TL

İstinaf Posta Gideri : 69,70 TL

TOPLAM : 264,10 TL

EÖ.BA.-03/02/2020



T.C.  
BURSA  
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2019/269  
KARAR NO : 2019/782

DAVACI : HİKMET SOYER  
VEKİLİ : AV. SADİ KAYABAŞI / E-Tebliğ İşlemine Tabi  
DAVALI : OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
VEKİLİ : AV. NALAN DÖŞKAYA VAROL  
Osman gaz i Belediye Başkanlığı Santral Garaj Mah. Ulubatlı  
Hasan Bulvarı No:10 Osmangazi/BURSA

**DAYANIN ÖZETİ** : Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Hocaalızade Mahallesi, 5325 ada, 23 parsel sayılı taşınmazın maliki olan davacı tarafından, söz konusu taşınmaza ilişkin düzenlenen 18.02.2019 tarih ve E.15371 sayılı imar durum belgesi ile aynı taşınmazı da kapsayan alanda davalı idarece tesis edilen 1/1000 ölçekli Maksen Caddesi Gökdere Arası Uygulama İmar Planının iptaline karar verilmesi istenilmektedir.

**SAVUNMANIN ÖZETİ** : Dava konusu işlemin hukuka uygun olduğu ve haksız açılan davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

**TÜRK MİLLETİ ADINA**

Karar veren Bursa 3. İdare Mahkemesi'nce dava dosyası incelenerek işin gereği görüldü:

Dava; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Hocaalızade Mahallesi, 5325 ada, 23 parsel sayılı taşınmazın maliki olan davacı tarafından, söz konusu taşınmaza ilişkin düzenlenen 18.02.2019 tarih ve E.15371 sayılı imar durum belgesi ile aynı taşınmazı da kapsayan alanda davalı idarece tesis edilen 1/1000 ölçekli Maksen Caddesi Gökdere Arası Uygulama İmar Planının iptali istemiyle açılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesinde; Uygulama İmar Planı; tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan olarak tanımlanmış ve aynı yasanın 6. maddesinde; Mekânsal planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planlarına uygun olarak; "Çevre Düzeni Planları" ve "İmar Planları" olarak iki ana kategoriye ayrılmış, imar planları da uygulamaya esas olan uygulama imar planları ve bu planın hazırlanmasındaki temel hedefleri, ilkeleri ve arazi kullanım kararlarını belirleyen nazım imar planları olarak sınıflandırılmıştır. Her planın bir üst kademedeki plana uygun olarak hazırlanacağı zorunluluğu getirilerek mekânsal strateji planlarında; kalkınma planı ile varsa bölge planları, bölgesel gelişme stratejileri ve diğer strateji belgelerinde ortaya konulan hedeflerin dikkate alınacağı, Büyükşehirlerde 1/25.000 ölçekli nazım imar planının yapılmış olmasının, gerekli görülen bölgelerde 1/5.000 ölçekli nazım imar planlarının yapılmasına engel teşkil etmeyeceği düzenlenmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 25/2. maddesinde de; "İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği durumlarda, mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde, bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak ilave imar planı yapılabilir." düzenlemesi mevcuttur.

T.C.  
BURSA  
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2019/269  
KARAR NO : 2019/782

İlave imar planları da, İmar Planı yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelikte, mevcut imar planının gelişme alanları açısından ihtiyaca cevap vermediği hallerde, mevcut imar planına bitişik ve mevcut imar planının genel arazi kullanım kararları ile tutarlı ve yine mevcut imar planı ile ulaşım açısından bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde hazırlanmış bulunan planlar olarak tanımlanmış olup bir yerleşme bütünündeki 1/5000 ve 1/25000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama mevcut imar planlarının, planlama dönemi sonu yerleşme ihtiyacını karşılayamaması durumunda, mevcut planlara aynı ölçeklerde eklenen alanlarda hazırlanan planlardır.

İmar planlarının, planlanan yörenin bugünkü durumunun, olanaklarının ve ilerideki gelişmesinin gerçeğe en yakın şekilde saptanabilmesi için coğrafi veriler, beldenin kullanışı, donatımı ve mali bilgiler gibi konularda yapılacak araştırma ve anket çalışmaları sonucu elde edilecek bilgiler ışığında, çeşitli kentsel işlevler arasında var olan ya da sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en iyi çözüm yollarını bulmak, belde halkına iyi yaşama düzeni ve koşulları sağlamak amacıyla kentin kendine özgü yaşayış biçimi ve karakteri, nüfus, alan ve yapı ilişkileri, yörenin gerek çevresiyle ve gerekse çeşitli alanları arasında olan bağlanmaları, halkın sosyal ve kültürel gereksinimleri, güvenlik ve sağlığı ile ilgili konular göz önüne alınarak hazırlanması gerekmektedir. Anılan ölçütlere göre hazırlanan imar planları zamanla planlanan alandaki koşulların zorunlu kıldığı biçimde ve yasalarda öngörülen yöntemlere uygun olarak değiştirilir.

İmar planlarının yargısal denetimlerinde ise, bu hususlara uyulup uyulmadığının, planlanan yörede bulunan parsellerin yer, büyüklük, konum ve işlevi açısından imar planında ayrıldığı amaca, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı açısından uygun olup olmadığının incelenmesi gerekeceği tartışmasızdır.

Dava dosyasının incelenmesinden; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Hocaalızade Mahallesi, 5325 ada, 23 parsel sayılı taşınmazın hissedarı olan davacı tarafından, 13.02.2019 tarihli dilekçeyle davalı idareye başvurularak, söz konusu taşınmazın imar durumunun sorulduğu, davalı idarenin bu dilekçeye taşınmazın imar durumunu bildiren 18.02.2019 tarih ve E.15371 sayılı işlemle cevap verildiği, yazı içeriğinde, söz konusu taşınmazın, davalı idarece tesis edilen 1/1000 ölçekli Maksem Caddesi Gökdere Arası Uygulama İmar Planı kapsamında, kısmen yolda, kısmen park alanında, kısmen de bitişik nizam 6 kat ticaret alanında kaldığının belirtildiği, bakılan davanın 18.02.2019 tarih ve E.15371 sayılı imar durum belgesinin ve imar durum belgesinin dayanağı 1/1000 ölçekli Maksem Caddesi Gökdere Arası Uygulama İmar Planı'nın iptali istemiyle açıldığı anlaşılmaktadır.

Dava dosyasına sunulan belgelerin incelenmesinde; olayda, 1/1000 ölçekli Maksem Caddesi Gökdere Arası Uygulama İmar Planı'nın, üst ölçekli 1/5000'lik nazım imar planına uygun olarak hazırlanıp onaylanmadığı, üst ölçekli plan olan 1/5000 nazım imar planında "tali iş merkezleri ve 250 kişi/ha yoğunlukta meskun konut alanı" olarak gösterilen alanın altı ölçekli plan olan 1/1000 uygulama imar planında, "kısmen yol, kısmen park alanı, kısmen de bitişik nizam 6 kat ticaret alanı" olarak planlandığı ve sonuç olarak dava konusu işlemin, 3194 Sayılı Kanun ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen planlama kademelenmesine uygun olmadığı açıktır.

Bu durumda; dava dosyasındaki bilgi ve belgelerin birlikte değerlendirilmesinden, dava konusu edilen 1/1000 ölçekli Maksem Caddesi Gökdere Arası Uygulama İmar Planı'nın, üst ölçekli 1/5000'lik Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanıp onaylanmadığı, şehircilik esaslarına ve hukuka aykırı olduğu ve bu plana istinaden tesis edilen dava konusu imar durum belgesinin de hukuka uygun olmadığı sonucuna varılmıştır.

T.C  
BURSA  
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2019/269  
KARAR NO : 2019/782

Açıklanan nedenlerle; dava konusu işlemlerin iptaline, aşağıda dökümü yapılan 261,70 TL yargılama gideri ile karar tarihinde yürürlükteki Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 1.362,00 TL vekalet ücretinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine, artan posta ücretinin kararın kesinleşmesinden sonra davacıya iadesine, kararın tebliğ tarihinden itibaren (30) gün içerisinde İstanbul Bölge İdare Mahkemesi'ne istinaf yolu açık olmak üzere, 16/07/2019 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan  
YAŞAR KÜÇÜKGÜLER  
37784

Üye  
ALİ ÇELENK  
191830

Üye  
MUSTAFA SEMİH  
ÖZTÜRK  
195177

| YARGILAMA GİDERLERİ |           | : |
|---------------------|-----------|---|
| Başvurma Harcı :    | 44,40 TL  |   |
| Karar Harcı :       | 44,40 TL  |   |
| Y.D. Harcı :        | 73,10 TL  |   |
| Vekalet Harcı :     | 6,40 TL   |   |
| Posta Gideri :      | 92,40 TL  |   |
| Dosya Bedeli :      | 1,00 TL   |   |
| TOPLAM :            | 261,70 TL |   |

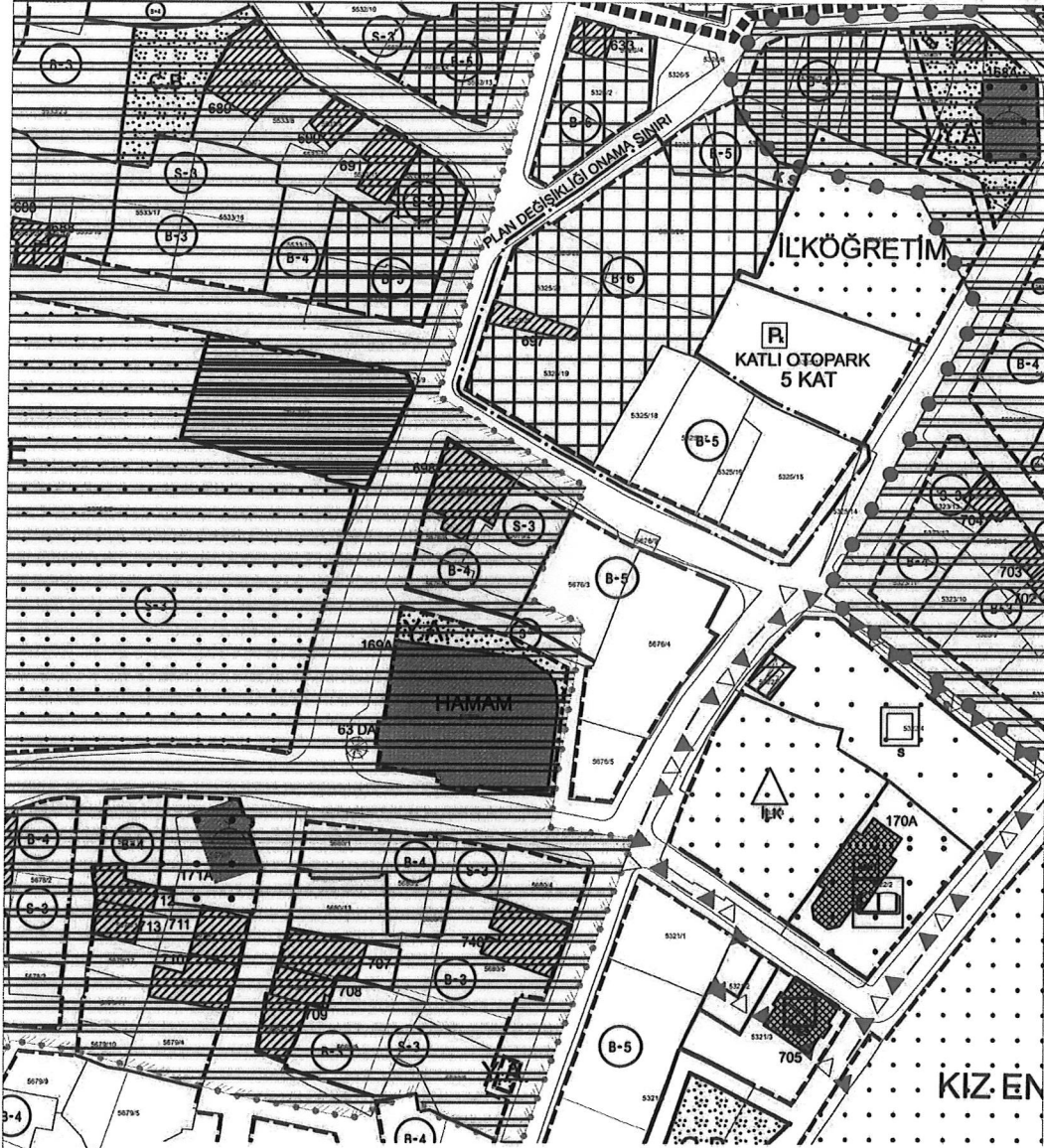
3/3

UYAP Bilgi Sistemi'ndeki bu dokümana <http://vatandas.uyap.gov.tr> adresinden ahl9vqq - MUojm+ - +7rchLE - IDIOG8= ile erişebilirsiniz.



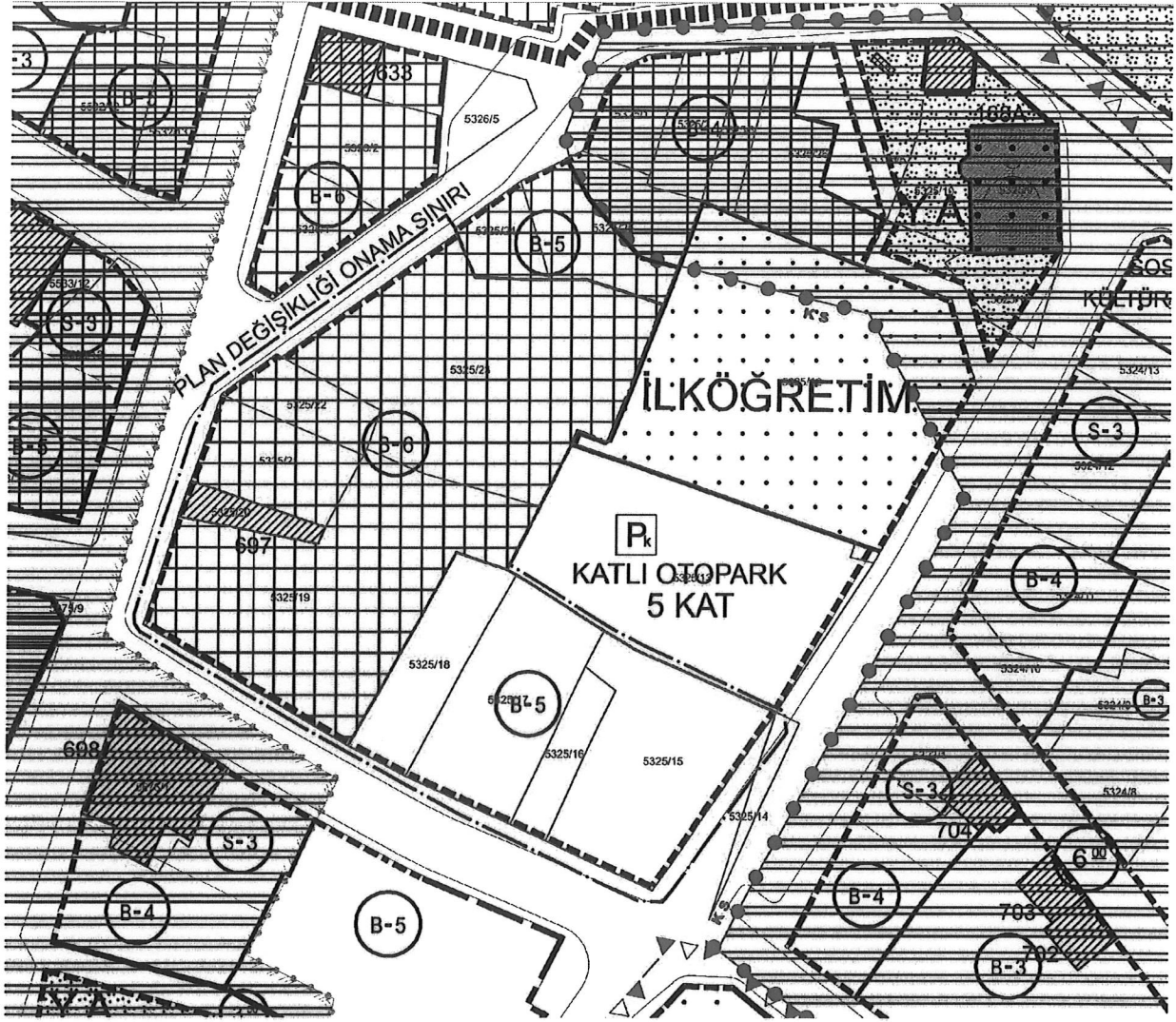
## 5. BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ 1/500 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

### 5.1. PLAN KARARLARI



#### PLAN NOTU:

- 1- BKKVBK'nca aynen uygun bulunması halinde uygulamaya geçilir.
- 2- Hocaalazade Mahallesi 5325 ada 15-16-17-18-19-21-22-23 parsellerde yeni yapılanma talebi söz olduğunda belediyesindeki mevcut eski yapıya ait ruhsat ve eklerine göre inşaat izni verilir.



Resim 7. Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.12.2004 gün ve 299 sayılı kararı ve 16021012/064 sayılı ile onaylı 1/1000 ölçekli Maksem Caddesi Gökdere Arası Uygulama İmar Planı kapsamında kalan;

Hocaalızade Mahallesi 5325 ada 15-16-17-18-19-21-22-23 parselleri kapsayan alanda, mahkeme kararı ve üst ölçekli nazım imar planı ile uyumlu olacak şekilde çizildiği şekliyle plan değişikliği hazırlanmış, 1/1000 ölçekli Maksem Caddesi Gökdere Arası Uygulama İmar Planı değişikliği "Hocaalızade Mahallesi 5325 ada 15-16-17-18-19-21-22-23 parsellerde yeni yapılanma talebi söz konusu olduğunda belediyesindeki mevcut eski yapıya ait ruhsat ve eklerine göre inşaat izni verilir" ve "Bursa Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunca Aynen Uygun Bulunması Halinde Uygulamaya Geçilir." Notu ile birlikte 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  
Geçerlilik Tarihi : 17.11.2025

Yukarıda bilgileri verilen 37108068250 T.C. Kimlik No'lu **DİLEK ALTAN TÜRKMEN** 07.01.2006 tarih ve 26046 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Plan Yapımını Yüklümlenecek Müelliflerin 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.

