



OSMANGAZİ BELEDİYESİ
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ
PLANLAMA BÜROSU

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, ÇİFTEHAVUZLAR MAHALLESİ,
1594 ADA VE 1595 ADA MUHTELİF PARSELLERE VE 1587 ADA 9 PARSELE
İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ SOĞANLI MAHALLESİ RİSKLİ ALAN
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

Dilek ALTAN TÜRKİNCİ
A GRUPLU Y.ŞEHİR PLANCISI
Dip.No: T.01.480.42351
Oda Sicil No: 2281

UİP- 001109685

Özge KAYA
Katip Üye

Ali METİN
Katip Üye

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 24.07.2017 tarih ve E.12732 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı Kanun'un 6/12. Maddesi uyarınca geçici olarak verilen yetki doğrultusunda,

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
08.10.2025 tarih ve 503 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Erkan AYDIN
Osmangazi Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU:	3
2.2. BURSA'NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ	5
2.3. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI:	5
2.4. EKONOMİK YAPISI	7
2.5. FİZİKSEL YAPISI	7
2.5.1. TOPOĞRAFYA	7
2.5.2. AKARSU VE GÖLLER	7
2.5.3. İKLİM	7
2.5.4. BİTKİ ÖRTÜSÜ	8
2.5.5. TOPRAK KABİLİYETİ	8
2.5.6. ULAŞIM	8
2.5.7. DEPREM DURUMU	8
2.5.8. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI:	9
3. ONAYLI PLAN VERİLERİ	19
3.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	19
3.2. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	21
3.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZIM İMAR PLANI	22
3.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	23
4. PLANLAMA ÇALIŞMASI	24
4.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	24
4.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	24
5. KURUM YAZILARI	27

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Çiftelhavuzlar Mahallesi 1594 ada 1 parsel ve çevresinin mevcut kullanım ve ihtiyaçlara göre revize edilmesi amacıyla plan değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU:

İli: Bursa

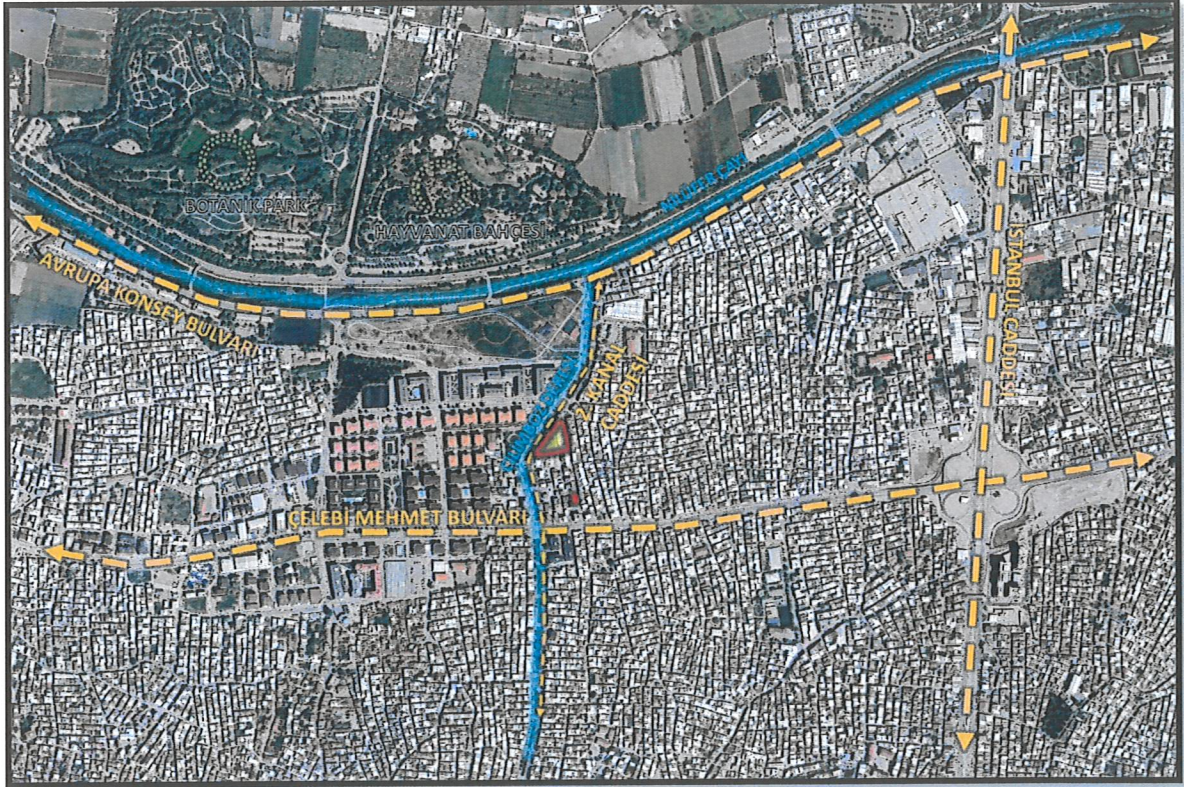
İlçesi: Osmangazi

Mahallesi: Çiftelhavuzlar

Plan Adı: Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Çiftelhavuzlar Mahallesi 1594 Ada ve 1595 Ada Muhtelif Parsellere ve 1587 Ada ve 9 Parşele İlişkin 1/1000 Ölçekli Soğanlı Mahallesi Riskli Alan Uygulama İmar Planı Değişikliği

Ada/Parsel: 1594, 1595 Ada/Muhtelif Parseller, 1587/9

Şekil 1. Planlama Alanının Konumu



Şekil 2. Planlama Alanının Yakın Konumu



2.2. BURSA’NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

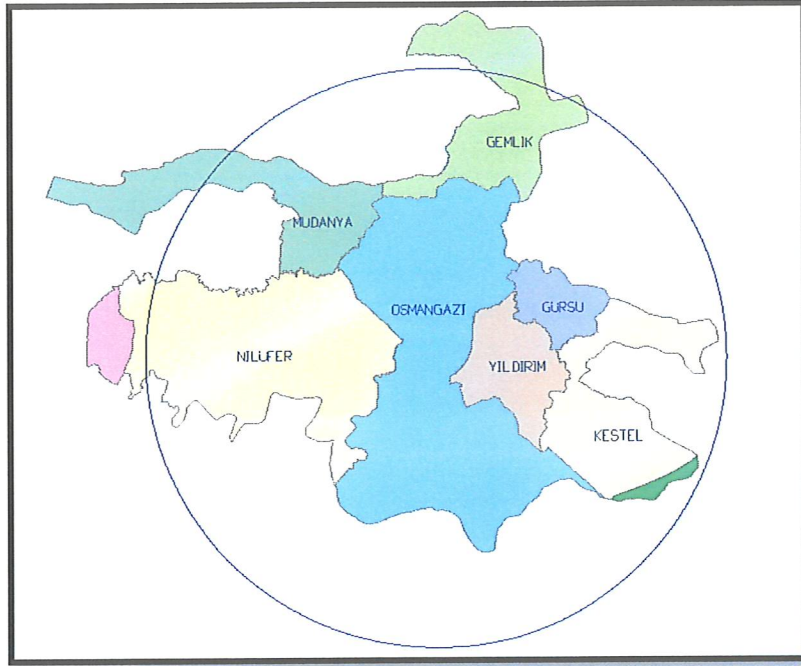
Bursa Türkiye’nin kuzeybatısında Marmara Bölgesinde yer alan Türkiye’nin 4. büyük merkezidir. Kentsel Alanı Tarihi Kent Merkezi’nin de yer aldığı ve Uludağ’ın kuzey yamaçlarından Ovaya yayılan geniş bir alana yerleşmiştir.

Bursa 17 ilçeye sahip bir il merkezidir. Bursa’ya ait ilçeler sırasıyla; Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Büyükşehir, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, M. Kemalpaşa, Orhaneli, Orhangazi, Yenişehir’dir. (Harita 1)

Bu ilçelerden Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım Büyükşehir Belediyesi’ni oluştururken 5216 sayılı “Büyükşehir Yasası” kapsamında Gemlik, Gürsu, Kestel, Mudanya ilçeleri de Büyükşehir Belediyesi sınırlarına dâhil olmuştur.

Kent Doğu ve Batıda bitişik iki büyük leke olarak belirginleşir. Bu iki yerleşim bölgesini ayıran Nilüfer Çayının doğu kesiminde; Osmangazi İlçe Belediyesinin bir kısmı, Yıldırım Belediyeleri yer alır. Daha doğu kesimde Gürsu ve Kestel yerleşmeleri Merkez bölgeyi tamamlar. Batı Kesiminde ise Osmangazi Belediyesi yerleşimi yer alır.

Şekil 3. Bursa İli İdari Bölünüşü

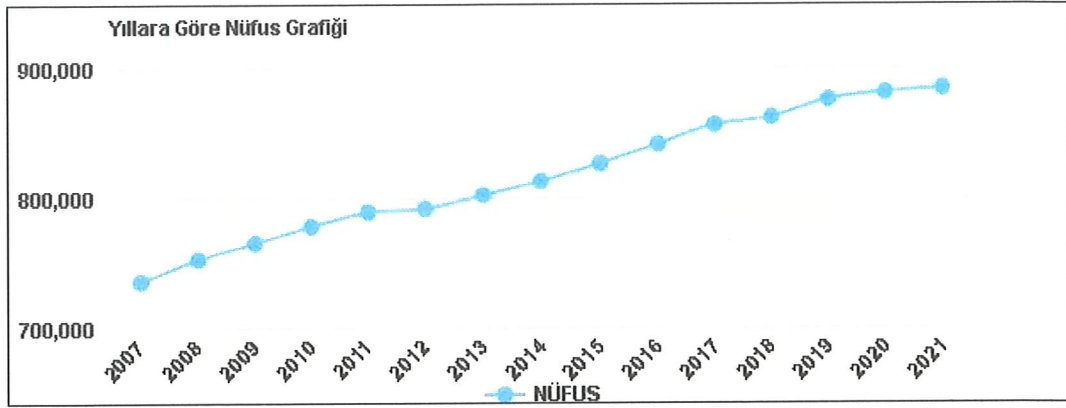


2.3. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI:

Bursa ili nüfusu TÜİK tarafından 3.238.618 olarak açıklanmış olup, açıklanan nüfusun 1.621.677 kişisi kadın nüfusu, 1.616.941 kişisi ise erkek nüfusedir. Bursa ilinin nüfusu en büyük ilçesi Osmangazi (885.441), nüfusu en küçük ilçesi ise Harmancık’tır(6.204). (2024 yılı verileri)

Handwritten signature

Tablo 1. Yıllara Göre Osmangazi Nüfus Dağılımı

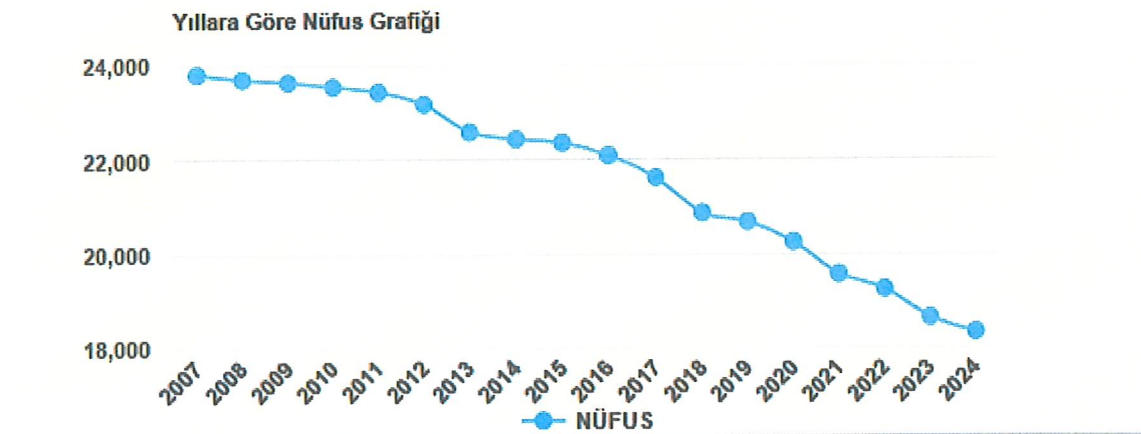


Plan değişikliği Osmangazi İlçesi Çiftehavuzlar Mahallesi sınırları kapsamında yer almakta olup, Çiftehavuzlar Mahallesinin nüfusu 2024 yılı toplam 18338'dir.

Tablo 2. Çiftehavuzlar Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Dağılımı

YIL	MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUSU
2024	ÇİFTEHAVUZLAR MAHALLESİ	18.338
2023	ÇİFTEHAVUZLAR MAHALLESİ	18.648
2022	ÇİFTEHAVUZLAR MAHALLESİ	19.252
2021	ÇİFTEHAVUZLAR MAHALLESİ	19.567
2020	ÇİFTEHAVUZLAR MAHALLESİ	20.256
2019	ÇİFTEHAVUZLAR MAHALLESİ	20.685
2018	ÇİFTEHAVUZLAR MAHALLESİ	20.874
2017	ÇİFTEHAVUZLAR MAHALLESİ	21.627
2016	ÇİFTEHAVUZLAR MAHALLESİ	22.102
2015	ÇİFTEHAVUZLAR MAHALLESİ	22.371
2014	ÇİFTEHAVUZLAR MAHALLESİ	22.450
2013	ÇİFTEHAVUZLAR MAHALLESİ	22.600
2012	ÇİFTEHAVUZLAR MAHALLESİ	23.194
2011	ÇİFTEHAVUZLAR MAHALLESİ	23.450
2010	ÇİFTEHAVUZLAR MAHALLESİ	23.559
2009	ÇİFTEHAVUZLAR MAHALLESİ	23.653
2008	ÇİFTEHAVUZLAR MAHALLESİ	23.715
2007	ÇİFTEHAVUZLAR MAHALLESİ	23.823

Tablo 3. Yıllara Göre Çiftehavuzlar Mahallesi Nüfus Grafiği



2.4. EKONOMİK YAPISI

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4' üncü sırada yer almaktadır. Türkiye genelinde sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında ise Bursa, İstanbul, Ankara, İzmir ve Kocaeli'nden sonra 5. nci sıradadır.

Bursa İli'nin Türkiye GSMH' sine katkısı 1980 yılında %3.2, 1990 yılında %3.5, 2000 yılında %3.7, 2004 yılında %3.9 olmuştur. Buna göre DİE tarafından tüm Türkiye için yaklaşık 300 milyar dolar olarak açıklanan GSMH' nin 12 milyar dolar kısmını Bursa karşılamıştır.

Türkiye ekonomisinde önemli yeri olan Bursa ilinde kişi başına düşen GSYİH 2000 yılı rakamlarına göre 3.491 USD olup bu rakam Türkiye ortalamasının (2.941) üzerindedir.

İşgücünün istihdamı açısından bakıldığında; Türkiye genelinde Bursa ili 13. sırada yer almaktadır. 1970 yılında il genelindeki istihdam 390.447 iken, 1990 yılında yüzde 69,7 artışla 662.517'e yükselmiştir. (Kaynak:Merkez Planlama Bölgesi Açıklama raporu)

Bursa'da aktivite oranının çok yüksek olduğu ve yıllara göre oranının düştüğü görülmektedir. Bu nüfus artış oranına göre tarım sektöründe çalışanların daha az artmasından kaynaklanmaktadır.

2.5. FİZİKSEL YAPISI

2.5.1. TOPOĞRAFYA

Bursa ilinin topoğrafyasını birbirinden eşiklerle ayrılmış çöküntü alanları ile dağlar belirler.

Bursa ilinin yaklaşık %35'ini dağlar, %17'sini ovalar kaplar. Bursa Ovası'ndaki tarım arazilerinde ağırlıklı olarak sulu tarım yapılmaktadır.

2.5.2. AKARSU VE GÖLLER

İlin en önemli akarsu kaynağı Nilüfer Çayı ve kollarıdır. Deliçay, Akarsu Deresi, Kaplıkaya Deresi, Ayvalı Deresi il merkezinin diğer önemli akarsularıdır. Uluabat ve İznik Gölleri ise Türkiye'nin önemli göllerindendir.

2.5.3. İKLİM

Bursa iklimi Akdeniz ile Karadeniz arasında geçiş özelliği göstermektedir. Sert ve kurak bir iklim özelliği görülmemektedir. En çok yağış kış ve ilkbahar aylarında almaktadır. Merkez ilçenin yıllık sıcaklık ortalaması 14.4 derecedir. Ortalama sıcaklık Ocak ayı için 5.1, Temmuz ayı için 24.1 derecedir. Ortalama sıcaklık kış ayları için 5 derece, yaz ayları için 24 derecedir.

49 yıllık verilere göre aylık ortalama yağış miktarı 60.8 mm.'dir. Söz konusu dönemdeki aylık ortalamaları göz önüne alındığında en çok yağışın Aralık ayında, en az yağışın ise Ağustos ayında olduğu görülmektedir. Yıllık ortalama yağışlı günler sayısı 115.7'dir. Ortalama olarak yılda 10 gün süre ile kar kaplı kalmaktadır.

2.5.4. BİTKİ ÖRTÜSÜ

Bursa, bitki örtüsü bakımından çeşitlilik göstermektedir. Bursa'nın toplam alanının % 30' unu ekili dikili alanlar, % 1.67' sini nadas alanları ve % 5.14' ünü ise işlenmeyen tarım arazisi oluşturmaktadır.

Marmara Denizi kıyısında ve İznik Gölü kıyısındaki yerleşmelerde zeytin yetiştirilmektedir. Uludağ ve Milli Park sınırları içinde, Orhaneli ve Keles ilçeleri çevrelerinde orman alanları bulunmaktadır. Karacabey ve Mustafakemalpaşa Ovalarında Büyük mera alanları da bulunmaktadır.

Merkezde maki türleri yer alırken, yüksek yerlerde kayın, gürgen, meşe, köknar ve çınar ağaçlarının bulunduğu ormanlar ve fundalık alanlar bulunmaktadır.

2.5.5. TOPRAK KABİLİYETİ

Bursa' da 1. sınıf topraklar genellikle düz ve sulanabilir alanlarda yer almaktadır. Daha çok alüvyal kahverengi orman, kireçsiz kahverengi orman, rendina, hidromafik alüvyal ve vertisol topraklar bulunmaktadır. Tarım için uygun toprak bünyesi vardır.

2.5.6. ULAŞIM

Ayrıca, Bursa kent makro formunu da belirleyen önemli karayolu ulaşım aksları şunlardır.

Doğu kesimde; Bursa- Eskişehir, Ankara karayolu,

Kuzey kesimde; Bursa-Gemlik, Yalova, İstanbul Karayolu ile Bursa-Mudanya Karayolu

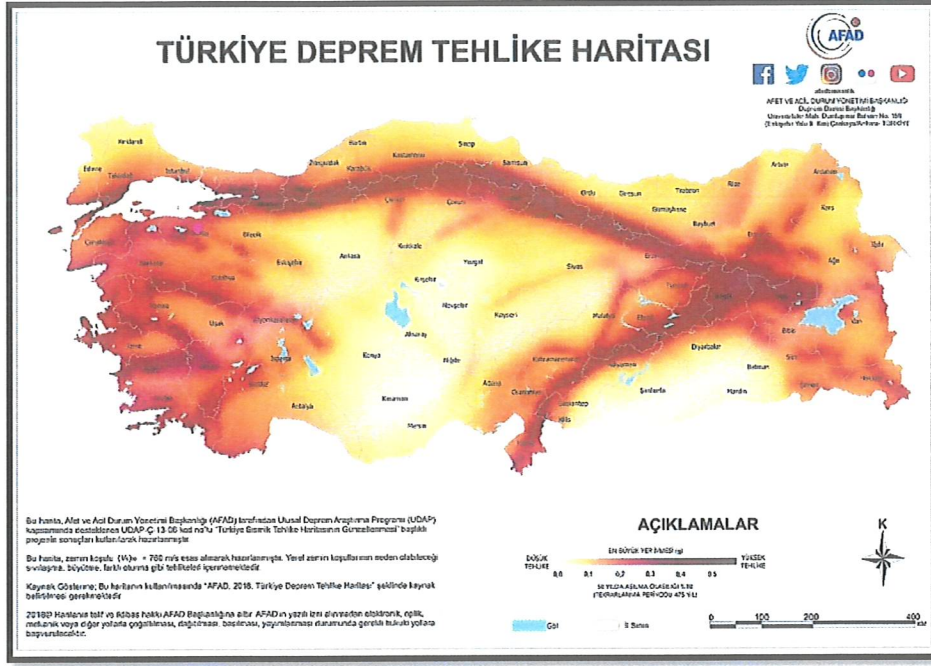
Batı Kesimde; Bursa - Balıkesir, İzmir Karayolu, Bursa _eski İzmir yoludur.

Bursa'da ulaşım sistemi olarak demiryolu ulaşımı mevcut değildir. Ancak TCDD Genel Müdürlüğü tarafından yapım ihalesi yapılan Bandırma-Bursa-Ayazma-Osmaneli hattının kamulaştırma çalışmalarına başlanmıştır. Karayolları açısından bizzat kendisi odak oluşturma özelliğine sahiptir. Denizyolu ulaşımı, Mudanya ve Gemlik'ten sağlanırken, havayolu ulaşımı, Bursa Yenişehir Havaalanı'ndan sağlanmaktadır. (Kaynak:Merkez Planlama Bölgesi Açıklama raporu)

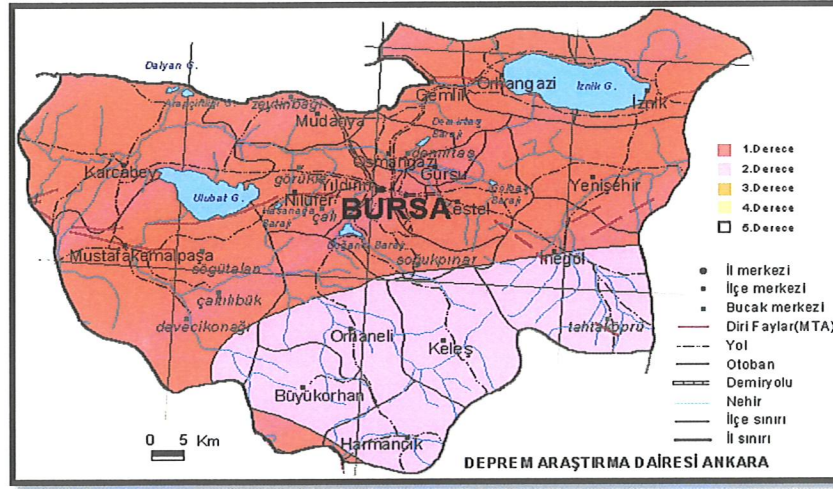
2.5.7. DEPREM DURUMU

Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası"na göre deprem tehlike durumu yüksek olan alan kategorisine girmektedir.

Şekil 4. AFAD 2018 Türkiye Deprem Tehlike Haritası



Şekil 5. Bursa İli Deprem Haritası



2.5.8. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI:

Osmangazi İlçesi, Çiftelavuzlar Mahallesi 1594 ada ve 1595 ada muhtelif parseller ve 1587 ada 9 Parseller; Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 03.09.2013 tarih onaylı Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirkapı ve Soğanlı Mahallelerinde yer alan 50 hektarlık alana ait İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporuna göre; Önemli Alan 1.1 (Ö.A-1.1) Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar ve Alüvyon (Qal) olan bölgedir.

we

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

Sayı : 23547435-305.07 - 3250-13605
Konu : Bursa İli Osmangazi İlçesi
Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Dağıtım

04/09/2013

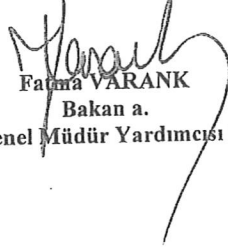
**OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
BURSA**

İLGİ a) 4 M Jeoloji Müh.Tic. Ltd.Şti'nin 20.06.2013 tarih ve 12734 sayılı dilekçesi ve eki rapor.
b) 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı Genelgemiz.

İlgi (a) dilekçe ekindeki 4 M Jeoloji Müh.Tic. Ltd.Şti'nin tarafından hazırlanan Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirkapı Mahallesi 1/1000 ölçekli H22D06B2D, H22D06B2C, H22D06B3A, H22D06B3B ve Soğanlı Mahallesi H22D01C2D, H22D01C2C, H22D01C3B, H22D01C3A, , H22D02D1D, H22D02D4A Paftalarında yer alan, 50 hektarlık alana ait İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu İlgi (b) genelge çerçevesinde incelenerek uygun bulunmuş ve onaylanmıştır.

Rapor ve eki Yerleşime Uygunluk Haritasında "Önlemleri Alan" olarak belirtilen yerlerde gerekli önlemlerin alınması, belediye mücavir alan sınırları içerisinde ilgili belediyesinin, dışında ise Valiliğinin yetki ve sorumluluğundadır. Bu alanlarda ancak gerekli önlemler alınmasından sonra plan uygulamasına izin verilmelidir. Onaylanan raporun 1 (Bir) nüshası yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.


Fatma VARANK
Bakan a.
Genel Müdür Yardımcısı V.

EKLER :
1-Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu (1 takım)

DAĞITIM :
-Bursa Valiliğine
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)
-Bursa Valiliğine (Afet ve Acil Durum İl Müd.)
-Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığına
- Osmangazi Belediye Başkanlığına/Bursa
-4 M Jeoloji Müh.Tic. Ltd.Şti'ne
Bademlik M.Erdinç S.No:18/AKeçiören /Ankara
-Afet ve Acil Durum Yön. Başk./Ankara

2179 Sokak No:5 Söğütözü/ANKARA
Telefon : (312) 285 71 73/2445
Elektronik Ağ: www.csb.gov.tr

Ayrıntılı bilgi için iritibat: M.YAMAN
Faks : (312) 286 91 83
E-Posta: mujdat.yaman@csb.gov.tr

13. SONUÇ VE ÖNERİLER

1. Bu çalışma Bursa ili, Osmangazi ilçesi, sınırları içinde kalan Demirkapı Mahallesi H22D06B2D, H22D06B2C, H22D06B3A, H22D06B3B ile Soğanlı Mahallesi H22D01C2D, H22D01C2C, H22D01C3B, H22D01C3A, H22D02D1D, H22D02D4A no'lu halihazır paftalarında sınırları verilen kentsel dönüşüm projesi kapsamında kalan yaklaşık 50 hektarlık yerleşim alanının imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunu hazırlayarak yerleşime uygunluk değerlendirilmesinin yapılması amaçlanmaktadır.

İnceleme alanı iki bölgeden oluşmaktadır.

1.BÖLGE

1.bölge Demirkapı Mahallesi H22D06B2D, H22D06B2C,H22D06B3A,H22D06B3B 4 adet 1/1000 ölçekli halihazır paftada yer almaktadır .1.bölge yaklaşık 7 hektar büyüklüğündedir.

Arazi çalışmaları kapsamında, 06.07.2013 ile 07.07.2013 tarihleri arasında, derinlikleri 7 m toplam 35 m derinlikte 5 adet sondaj açılmıştır.(SK-21,22,23,24,25).

Jeofizik çalışmalar kapsamında 6 adet sismik kırılma-masw (SS-13,14,15,16,17,18)ölçümü yapılmıştır.

Laboratuvar çalışmaları kapsamında sondajlardan alınan CR örnekleri üzerinde , doğal birim hacim ağırlık, nokta yükleme deneyleri yapılmıştır.

Büro çalışmaları kapsamında;1/1000 ölçekli jeoloji, eğim, lokasyon, yerleşime uygunluk haritaları hazırlanmıştır.

Sondajlarda geçilen birimler Uludağ metamorfitleri kristalize kireçtaşlarıdır. Bu birimler sert yapıları ile Bursa Ovası'na doğru oldukça dik yamaçlar oluştururlar. YASS bulunmamaktadır.

1. bölgede 30 m. derinlik için ortalama kesme dalga hızı değerleri (V_{s30}) için 760 m/sn ile 996 m/sn aralığında değerler almaktadır

Sismik temel olarak kabul edilen 700m/sn üstü değerlere JF-13, JF-14, JF-15, JF-16, JF-17 ve JF-18 ölçüm noktasında ulaşılmıştır.

Maksimum kayma modülü (G_{max}) değerleri incelendiğinde Kramer (1996)'e göre tüm profillerde birbirine benzer zemin sınıfı özellikleri görülmektedir. Genel olarak profillerin üst tabakaları I.bölgede "orta Gevşek, Sağlam", derinlere doğru "Sağlam-Çok Sağlam" zemin özelliğinde olduğu görülmektedir.

1.bölgede alınan karot numuneler, zemin ve kaya laboratuvarına sevk edilerek karot numuneler üzerinde nokta yükleme deneyi yapılmıştır.

Karot numuneler üzerinde yapılan nokta yüküne deneylerinden elde edilen değerler (Is50) 10,2-13,5 kg/cm² aralığında bulunmuştur. Bu değerler göre kireçtaşlarının tek eksenli basınç değerleri ise 122,4-162 kg/cm² aralığında değişmektedir.

Elde edilen değerlere göre kireçtaşları, “Düşük dayanımlı” kayaç sınıfına girmektedir. Kireçtaşlarının zemin grubu C , Yerel Zemin Sınıfı Z4 olarak belirlenmiştir.

1 .bölgede mevsimsel akış gösteren 2 adet kuru dere yatağı bulunmaktadır

Müjdat YAMAN
Jedloň Juhedus

[illegible]

1.bölgede zemin büyütmesi 1,08-1,27,titreşim periyodu 0,12-,016sn belirlenmiştir.

Birimlerin mühendislik özellikleri incelendiğinde özellikle eğimli alanlarda yapılacak derin ve kontrolsüz kazı ve temel açma çalışmalarında zeminlerde ve ayrışma zonlarında duraylılık oluşabilecek ve stabilite problemleri yaşanabilecektir.

Önemli Alanlar-2.1. (ÖA-2.1)

1 no'lu İnceleme alanında, eğim değerinin $>10\%$ olduğu ve kireçtaşı birimlerin ayrışmış zon kalınlığının ortalama 1-2 m arasında olduğu alanlardır. Ancak, üstteki malzeme kalınlığı ve alttaki kaya birimlerin mekanik özelliklerine bağlı olarak oluşturulacak kazı şevlerinde stabilite problemleri ile karşılaşılacağından dolayı bu alanlar **Önemli Alanlar-2.1** olarak tanımlanmış olup ekli haritalarda **ÖA-2.1** simgesiyle gösterilmiştir.

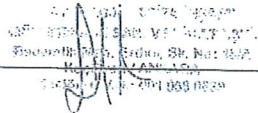
Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan parsel/bina bazındaki zemin etüt çalışmalarında, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şeve etkisi ile şev kenarına olan mesafesinin etkileri, ilave yükün şev stabilitesini bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesinin belirlenmesi, kaya ve şevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, jeoteknik problemin niteliğine göre gerekli önlemlerin belirlenmesi gerekmektedir.

İnşa edilecek yapıların temel kazılarında oluşacak yapay şevler ve mevcut olan şevler için şev duraylılığına yönelik uygun stabilite analizler; parselle sınırlı kalmayıp yamaç boyunca diğer parselleri de kapsayacak şekilde yapılarak, sonuçların yapılaşma öncesinde değerlendirilip, projelendirilmiş istinat duvarları ve ankrajlı-destek kirişleri ile doğacak problemler giderilmelidir.

Kazılarda yamaçların üstteki gevşek zonları boyunca kayabileceği unutulmamalıdır. Parsellerde yapılacak kazılar sırasında çevre parsellerde stabiliteyi bozucu davranışlardan kaçınılmalı ve gerekli durumlarda şevler istinat duvarları ile desteklenmelidir. Temel kazılarında, gevşek bloklar yapılaşmalar sırasında temizlenmelidir. Kazı sonrası oluşturulan şevlerden yüzey suları uzaklaştırılmalı, şev ile istinat duvarı arasına su girişleri, yapılacak drenaj kanalları vasıtası ile ortamdan uzaklaştırılmalıdır.

Temel kazılarında kademeli kazı ve kademeli istinat duvarı yapılmalıdır. Kazılar kesinlikle yağışsız mevsimde olmalı, kazı öncesi ve sonrası yüzey sularının şev yüzeyine ve istinat duvarına etkisi olmamalıdır. Yüzey suları daha sonraki aşamalarda da etkilememesi için drenaj kanalları oluşturulmalı ve yağıştan gelen suların istinat duvarı ile zemin arasına girmesi engellenmelidir.


MÜJDAT YAMAN
Jeoloji Mühendisi


87

Kazı esnasında kaldırılan yükten boşalan gerilmeleri ve daha sonraki aşamalarda üst parselde yapılacak binanın yüklerini de karşılayacak nitelikte istinat duvarları projelendirilmelir.

İnşaat sırasında, önce istinat duvarı yapılmalı ve daha sonra bina inşaatına geçilmelidir. Temel kazıları istinat duvarlarının oturduğu zemin kodunun altına inmemelidir.

İnşaatlar sırasında açılan imar yollarının hem altındaki hem üstündeki şevler de istinat duvarları ile donatılmalıdır.

Çalışma alanı içerisindeki inşaatlar gerekli tedbirleri almak şartı ile belirli bir sırada yapılmalıdır. Yapılacak inşaatların sırası çok önemlidir. Çünkü farklı yerlerde gelişigüzel yapılacak kazılar stabiliteyi bozmakta ve bina yükleri sonradan yapılan parseller üzerinde olumsuz etki yapmaktadır.

Bölgede yapılacak, parsel bazında temel etüt sondajları, mümkün olduğunca parselin en yüksek kotundan yapılmalı dolayısı ile temel kazısı sırasında ortaya çıkacak jeolojik birimin tüm ayrıntılarını içermelidir. Bu sondajlarda, hem bina statğine yönelik veri üretilmeli hem de temel kazısı sırasında oluşacak şevlerin stabilitesine yönelik veriler bulunmalıdır. Kazı alanı içerisindeki nebati toprak, dolgu gibi gevşek zemin ile kaya özelliğindeki sert zeminin sınırları belirlenmelidir.

Yapı temelleri altındaki sağlam birimlere oturtulmalıdır yapı yüklerinin taşıtılacağı birimlerin mühendislik parametreleri parsel/bina bazı etütlerinde irdelenmelidir.

Temellerin aynı birim üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Yapı temelleri üstte yer alan ve ortalama kalınlığı 1-2 m olan ayrılmış zon hafredilerek alttaki sağlam zemine oturtulmalıdır.

Yağmurlu mevsimlerde oluşan yüzey suları, sızıntı suları, kaynak suları ve yapıların atık suları kafa hendekleri ve benzeri yöntemlerle etkisizleşek kadar uzaklaştırılmalı, temel kazılarında yer altı suyuna rastlanılan kesimlerde zemin kütlelerinin drenajının sağlanması gereklidir.

Yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile temel tipi ve derinliği parsel bazı zemin etütleri ile belirlenmelidir.

Afet Bölgelerinde Yapılacak Olan Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

Uygun Olmayan Alanlar 2.2(UOA-2.2) Kaya Düşmesi Riskli Bölgeler;

1 no' lu İnceleme alanında KD-GB yönlü 2 adet kuru dere yatağı mevcut olup, derin şevler mevcuttur. Bu alanların topoğrafik eğimi >80 in üzerindedir. Eğim durumu ve kayaların

Müjdat YAMAN
Jeolojik

88

kırıklı çatlaklı olması ve eğimin aniden artması nedeniyle bu alanlar UOA-2.2 olarak değerlendirilmiştir.

2.BÖLGE

2.bölge Soğanlı Mahallesi H22D01C2D,H22D01C2C, H22D01C3B, H22D01C3A,H22D02D1D, H22D02D4A 6 adet 1/1000 ölçekli halihazır paftalarında yer almaktadır .2.bölge yaklaşık 43 hektar büyüklüğündedir.

2.bölge arazi çalışmaları kapsamında; 30.04.2013 ile 05.05.2013 tarihleri arasında, 20 adet derinlikleri 20-40 m arasında değişen 490 metre (SK-1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20) sondaj açılmıştır. Jeofizik çalışmalar kapsamında 12 adet sismik kırılma-masw ölçümü yapılmıştır. 12 adet Masw (SS-1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12) ölçüsü alınmıştır.

Laboratuvar çalışmaları kapsamında Elek analizi, doğal su içeriği, doğal birim hacim ağırlık, Atterberg Limitleri, direk kesme, üç eksenli basınç deneyleri yapılmıştır.

Büro çalışmaları kapsamında;1/1000 ölçekli jeoloji, eğim, lokasyon, yerleşime uygunluk haritaları hazırlanmıştır.

2.bölgenin jeolojisini Kuvaterner yaşlı alüvyonlar oluşturmaktadır Az çakıllı ve killi açık kahve kumlu silt oluşmaktadır. Y.A.S.S. 3,0-3,5 m arasında değişmektedir.

Bu bölgede 30 m. derinlik için ortalama kesme dalga hızı değerleri (Vs30) için 176-487 m/s değerler elde edilmiştir.

Kumsar vd. (2005) kayma dalga hızının $V_s \leq 360$ m/sn değerlerinin yerleşime önlemleri alanlar için kriter oluşturacağını belirtmişlerdir. Çalışma alanında, JF-1, JF-2, JF-3, JF-4, JF-5, JF-6, JF-11 ve JF-12 ölçüm noktalarında bu değerlerin altı değeri elde edilmiştir. Maksimum kayma modülü (Gmax) değerleri incelendiğinde 2.bölgede üst tabakaları gevşek, orta gevşek, alt tabakalar orta gevşek, gevşek zemin özelliğinde olduğu görülmektedir.

Dinamik elastisite modülü (E) değerleri incelendiğinde Bowles (1988)'a göre ölçü noktalarındaki birinci tabakalar genel olarak "Gevşek, Orta Gevşek, Sağlam" zemin sınıfına girerken, son tabakalar "Orta Gevşek, Sağlam, Çok Sağlam" zemin sınıfına girmektedir.

Zemin niteliğindeki birimlerden alınan numuneler üzerinde yapılan deneylerde, Zemin Sınıfı, CL – SM – ML, Likit Limit $w_{LL} = \%28-47$, Plastik Limit $w_{PL} = \% 24-32$, Plastisite indisi $w_{PI} = \% 6-17$, Su Muhtevası $w_n (\%) = 17-34$, Tabii Birim Ağırlık $\gamma_n = 1.83 - 1.87 \text{ g / cm}^3$, V_p (Boyuna dalga hızı) = 300-2465 m/sn, V_s (Enine dalga hızı) = 100-1011 m/sn, Poisson Oranı, $\sigma = 0.14-0.47$, Elastisite Modülü, $E = 486-63044$ (D.B.Y.B.H.Y'e göre) Zemin Grubu = C3, Yerel Zemin sınıfı =Z3, Büyütme (b) = 1,10-3,06 olarak belirlenmiştir.

Bu alanlardaki kohezyonlu zeminler düşük –orta plastisiteli, plastik, yarı katı-katı likitlik indisine, çok sert, sert, yarı sert, kıvamlılık indisine, orta sıkışabilirlik özelliğindedir.

Ayrıca bu alanlardaki kohezyonsuz zeminler orta, sıkı, çok sıkı, gevşek nisbi yoğunluğa sahiptir.

Müjdat AMAN
Jeoloji Mühendisi

89

15

Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır. Bu yüzden Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki yönetmelik ve Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki yönetmelik hükümlerine titizlikle uyulmalıdır.

1900 – 2013 yılları arasında büyüklüğü 4.5 – 7.5 arasında oluşabilecek depremlerin % olarak analizlerini görmek mümkündür. Buradan hareketle; büyüklüğü 5.0 olan bir depremin dönüş periyodu 2 yıl ve 6.0 büyüklüğündeki bir depremin 14 yıldır. Bunun yanında; 6.5 büyüklüğündeki bir depremin 10 yıl içerisinde olma olasılığı % 24,5 iken standart bir yapının ömrü olarak düşünülebilecek 50 yıllık bir zaman diliminde 6.0 büyüklüğündeki bir depremin olma olasılığı ise % 96,9 olarak belirlenmiştir.

Planlama öncesi tüm akar ve kuru dereler için DSİ görüşü alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

Bu çalışma; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirkapı Mahallesi ile Soğanlı Mahallesi H22D06B2D, H22D06B2C, H22D06B3A, H22D06B3B, H22D01C2D, H22D01C2C, H22D01C3B, H22D01C3A, H22D02D1D, H22D02D4A no'lu 10 adet 1/1000 ölçekli halihazır pafta sınırlarında kalan yaklaşık 50 ha' lık alanın İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik Etüt çalışması olup zemin etüt raporu yerine kullanılamaz.



Jeolojik Mühendisi
Saitcan İMRAZ
Ode Sicil No: 197

Ş. BURCU ÖZDEMİR
Jeoteknik Mühendisi
Ode Sicil No: 3979

Kontrol edilmiş ve formatta
uygun olduğu görülmüştür.

Yerl. Doc. Dr. Naimik AYŞİAL

(Signature)

4 M JELOJİ HARİTA İNŞAAT
MÜHENDİSLİK, İNŞAAT VE TİCARET ŞTİ.
Bademliköy, Etiler Sk. No 9/1A
Keciköy Y.D. 067 069 0030

İL	:	BURSA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ
İLÇE	:	OSMANGAZİ	Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb.
BELDE	:		veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif
KÖY/MAH	:	DEMİRKAPI-SOĞANLI MAH.	mühendis/firmaya aittir.
MEVKİİ	:		
PAFTA	:	H22D06B2D, H22D06B2C, H22D06B3A, H22D06B3B, H22D01C2D, H22D01C2C, H22D01C3B, H22D01C3A, H22D02D1D, H22D02D4A	
ADA	:		
PARSEL	:		

Panor AKSOY
Jeoloji Mühendisi
M. YAMAN
Jeoloji Mühendisi

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

Yücel EKŞİOĞLU
Jeoloji Mühendisi

Samir ERCAN
Jeoloji Müh.

Estra Ezgi BAKSI
Yüksek Mühendisi

Jeoloji Yök. Mühendisi

648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

03.10.2013
Cahit KOÇAMAN
Yerbilimsel Etüt Dai. Bşk.

03.10.2013
Fatma VARANK
Genel Müdür Yardımcısı V.

Pehlül BİLGİÇ
Şube Müdürü Vekili

ONAY
3.10.2013

M. Ali KAHRAMAN
Genel Müdür

OA 1-1

C-10

C-10-10

OA 1-1

C-10

OA 1-1

C-10

18

3. ONAYLI PLAN VERİLERİ

3.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları en son 5216 sayılı yasa kapsamında belirlenmiş ve en geniş haline kavuşmuştur. Yaklaşık 300 km²'lik bir alanı kaplamaktadır. Bursa İl genelini kaplayan alanda Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Tarafından onaylanan “*Bursa 2020 yılı 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı*” mevcuttur. 2020 yılı Çevre Düzeni Planı kapsamında Gelişme eğilimleri de dikkate alınarak bazı tanımlar getirilmiştir. Bu tanımlamalardan biriside “*Bursa Metropolitan Alanı*”dır. Bu alan kapsamında yedi adet alt planlama bölgesi tanımlanmıştır. Bu alan günümüz Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde kalan ve kentsel aktivitelerin yoğun olduğu bölgeler ile örtüşmektedir. Osmangazi İlçesi ve değişikliğe konu planlama alanı, Merkez Planlama Bölgesi içinde yer almaktadır.

Planlama alanı; mevcut 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planında “Planlama Alanı (Plan kararlarına göre kentsel gelişmenin yönlendirilebileceği alanlar” kapsamındadır. Konu ile alakalı olarak plan notlarında;

“6.2.1. KENTSEL YERLEŞME ALANLARI

6.2.1.1. *Planlama bölgeleri dışındaki belediyelerin yerleşme ve gelişme alanları ile ilgili imar planları, ilave, revizyon ve mevzii imar planlarının yapımı ve onayında bu planın genel ilke ve hedeflerine uyulması zorunludur.*

6.2.1.2. *Bu planın onama tarihinden sonra belediyesince hazırlanacak imar planları ve ilave imar planlarında öngörülen kullanımlar ve bunlara yönelik ihtiyaçlar sadece o yerleşime ait olacaktır. Bu kullanımların yer seçimi ve nitelikleri hakkında ilgili kurum ve kuruluş görüşlerinin alınması zorunludur.*

6.2.1.3. *Bu planla irdelenmesi öngörülen planlar hariç, planın onama tarihinden önce onanlı uygulama imar planları ve hükümleri geçerlidir.*

6.2.1.4. *Planlama bölgeleri dışında yer alacak öneri sanayi bölgeleri, organize ya da ihtisas sanayi bölgeleri şeklinde kurulacaktır. Bu alanların yer seçimi Bilim, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın uygun görüşü ile ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda sonuçlandırılır.*

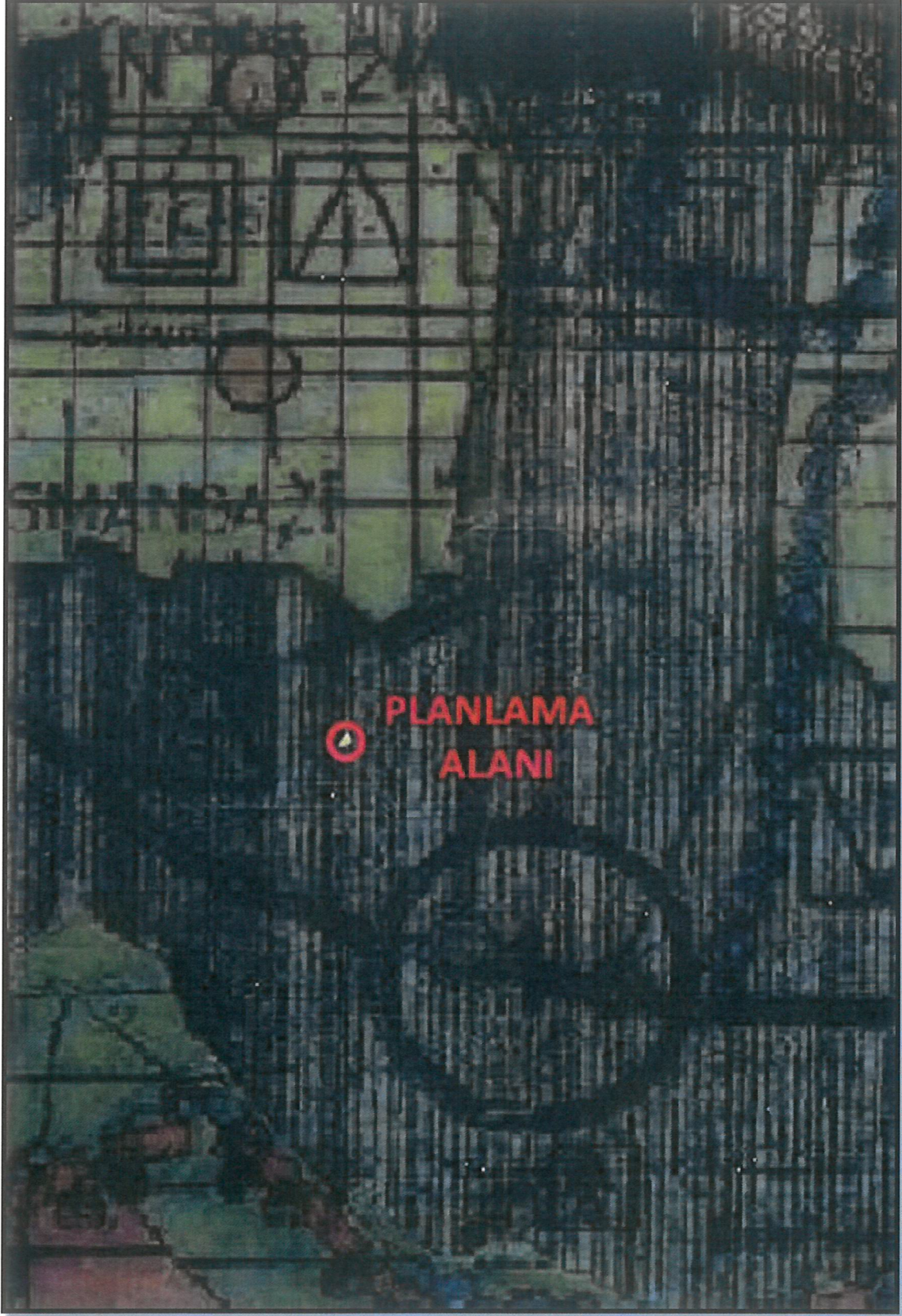
Ancak organize sanayi bölgelerinde faaliyetine ilgili mevzuatı gereği izin verilmeyen ya da ihtisaslaşması mümkün olmayan sanayi tesislerinin, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın uygun görüşü alınarak bu planda değişiklik yapılması suretiyle köy yerleşik alanlarının dışında yapılması mümkündür.

6.2.1.5. *Planlama bölgeleri dışındaki öneri küçük sanayi bölgeleri ihtiyacı karşılayacak şekilde ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izini almak koşulu ile oluşturulabilir. Küçük Sanayi Bölgelerinde yapılanma koşulları imar planlarında belirlenir.*

6.2.1.6. *Orhaneli, Keles, Büyükorhan ve Harmancık yerleşmeleri planlama bölgeleri dışında kalmakla beraber Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı bütününde önem arz etmekte olup, bu alanlarda tarım ve hayvancılık tesisleri ve yayla turizminin desteklenmesi esastır.”* denilmektedir.



Şekil 7. Onaylı 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı örneği

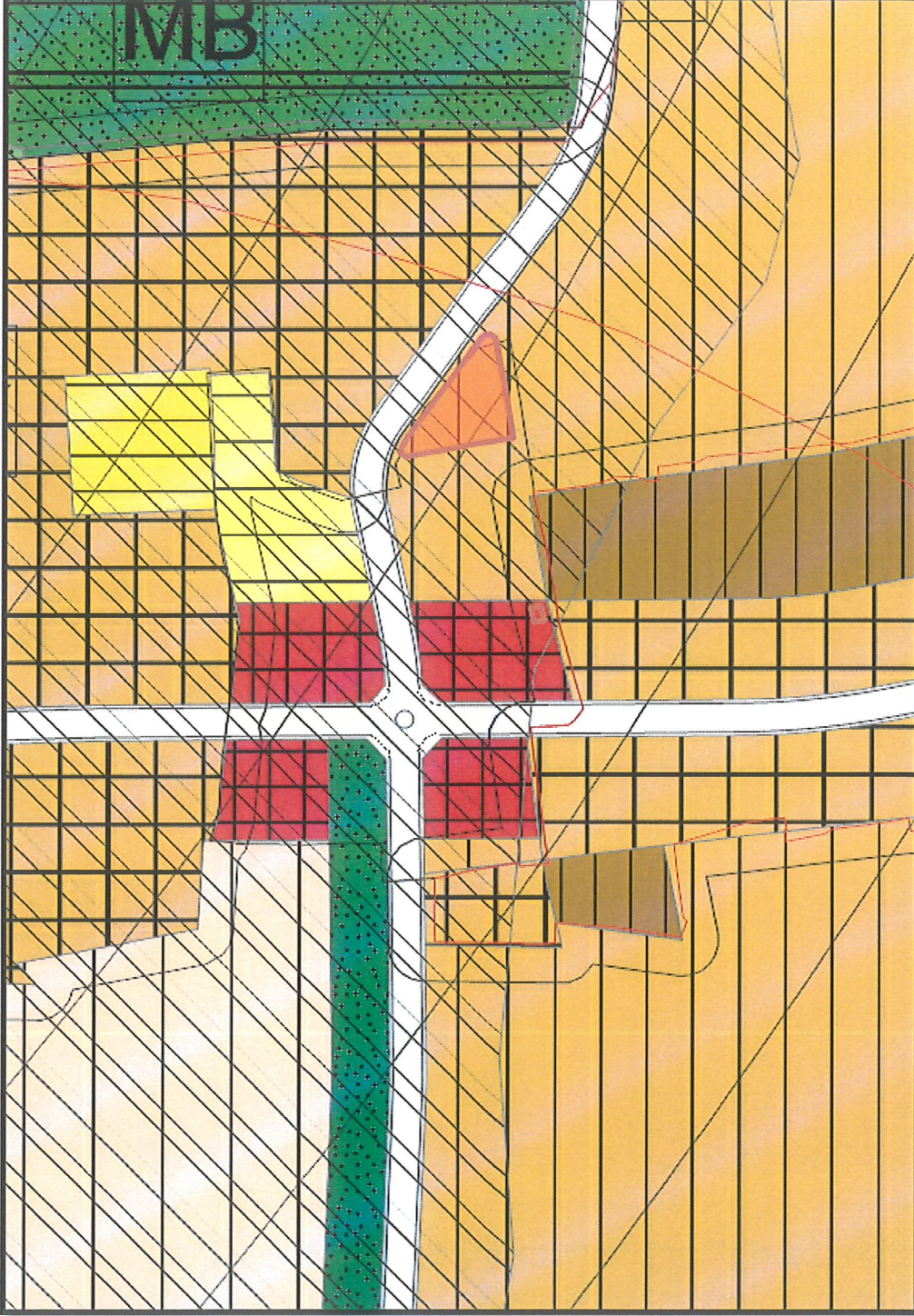


W

3.2. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.04.2007 tarih ve 221 tarih ve sayılı kararı ile onaylı BBB Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında, Meskun Konut Alanı ve Diğer Ticaret Alanında kalmaktadır.

Şekil 8. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği

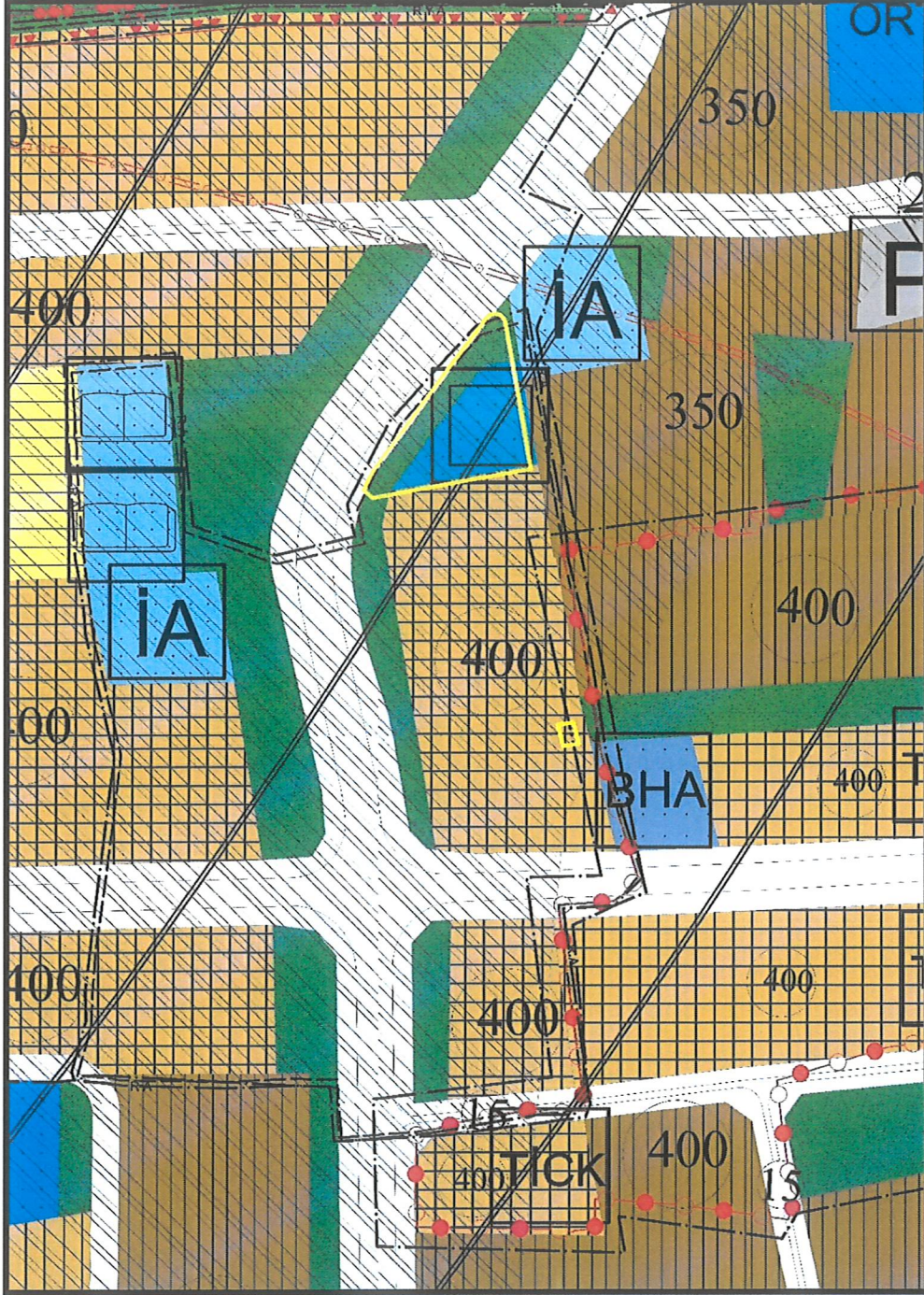


we

3.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZİM İMAR PLANI

Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında kısmen Sağlık Alanında kısmen Park Alanında, kısmen Yolda ve kısmen de Ticaret-Konut Alanında kaldığı tespit edilmiştir.

Şekil 9.1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı

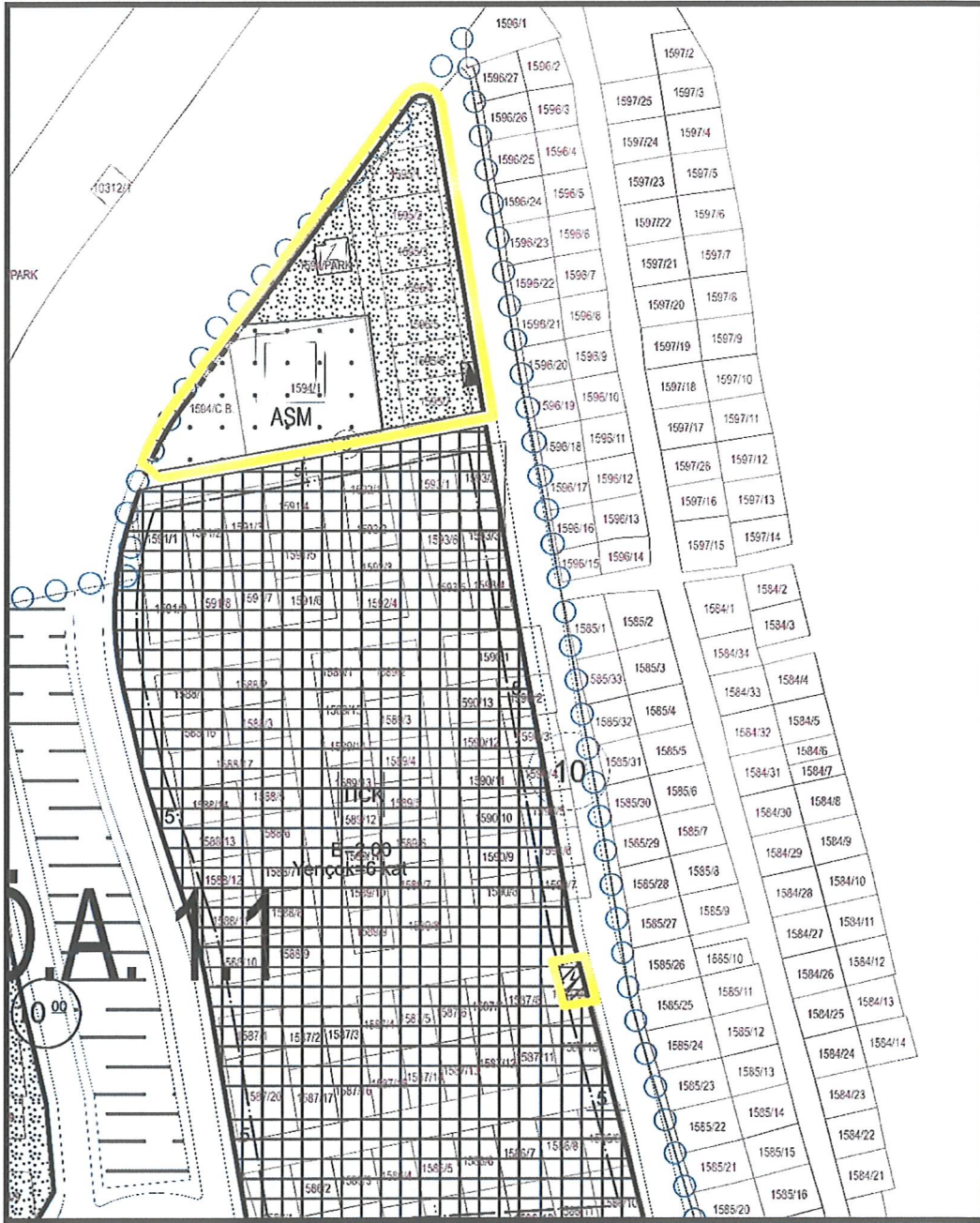


ve

3.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 24.07.2017 tarih ve E.12732 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı Kanunun 6/12. Maddesi uyarınca geçici olarak verilen yetki doğrultusunda, Osmangazi Belediye Meclisi'nin 06.12.2017 tarih 737 sayılı kararı ile kabul edilen, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.01.2018 tarih ve 214 sayılı kararı ve UİP-30026 sayı ile onaylanan Soğanlı Mahallesi Riskli Alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Aile Sağlığı Merkezi, Trafo Alanı, Park Alanı, Yol Alanında" kalmaktadır.

Şekil 10. Onaylı 1/1000 ölçekli Yalova Yolu UİP örneği



4. PLANLAMA ÇALIŞMASI

4.1.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Çiftelahavuzlar Mahallesi 1594 ada 1 parsel ve çevresinin mevcut kullanım ve ihtiyaçlara göre revize edilmesi amacıyla plan değişikliği hazırlanmıştır.

4.2.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Çiftelahavuzlar Mahallesi 1594 ada ve 1595 ada muhtelif parselleri içeren alandaki mevcut kullanımlar olan trafo alanı, regülatör alanı, aile sağlığı merkezi ve 112 Acil İstasyon binasının ölçümleri sonucu plandaki fonksiyonların sınırları düzenlenerek “Aile Sağlığı Merkezi, Trafo Alanı, Regülatör Alanı, Park Alanı” planlanmıştır.

Alanın güneyindeki kentsel dönüşüm alanının ihtiyacına yönelik 1595 adanın bir kısmına ilave trafo alanı eklenmiş, yürürlükteki planda 1587 ada 9 parselde planlı olan trafo alanı kaldırılarak Ticaret-Konut Alanında bütünlük sağlanmıştır.

Alanın kuzeyinde Yençok:7.00m (2Kat) yapılaşma koşullu, kuzeyden 2 metre çekme mesafesi tanımlanarak kütle çizilmiş olup, Özel Kültürel Tesis Alanı oluşturulmuş ve “Özel Kültürel Tesis Alanında planda çizilen kütleyle uyulacaktır” plan notu eklenmiştir.

Tablo 4. Alan Dağılımı

KULLANIM	YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	FARK
Aile Sağlığı Merkezi	1124.83	1147.43	22.60
Park Alanı	1755.51	1227.69	-527.82
Özel Kültürel Tesis Alanı	0.00	151.61	151.61
Ticaret-Konut Alanı	0.00	40.17	40.17
Trafo Alanı	92.87	304.50	211.63
Regülatör Alanı	0.00	74.80	74.80
Yol Alanı	0.00	27.01	27.01
Toplam Alan	2973.21	2973.21	0.00

PLAN NOTU:

PLAN NOTU:
- ÖZEL KÜLTÜREL TESİS ALANINDA PLANDA ÇİZİLEN KÜLTÜRE UYULACAKTIR.

1597/1

1596/2

1597/2

1597/25

1597/3

1597/24

1597/4

1597/23

1597/5

1597/22

1597/6

1597/21

1597/7

1597/20

1597/8

1597/19

1597/9

1597/18

1597/10

1597/17

1597/11

1597/26

1597/12

1597/16

1597/13

1597/15

1597/14

1584/1

1584/34

1584/33

1584/32

1584/3

1584/

1584/21

1585/1

1585/2

1585/33

1585/3

1585/32

1585/4

1585/31

1585/5

1585/30

1585/6

1585/29

1585/7

1585/28

1585/8

1585/27

1585/9

1585/26

1585/10

1585/25

1585/11

1585/24

1585/12

1585/23

1585/13

1585/22

1585/1

1585/21

1586/1

1586/2

1586/3

1586/4

1586/5

1586/6

1586/7

1586/8

1586/9

1586/10

1586/11

1586/12

1586/13

1586/14

1586/15

1586/16

1586/17

1586/18

1586/19

1586/20

1586/21

1586/22

1586/23

1586/24

1586/25

1586/26

1586/27

1586/28

1586/29

1586/30

1586/31

1586/32

1586/33

1586/34

1586/35

1586/36

1586/37

1586/38

1586/39

1586/40

1586/41

1586/42

1586/43

1586/44

1586/45

1586/46

1586/47

1586/48

1586/49

1586/50

1586/51

1586/52

1586/53

1586/54

1586/55

1586/56

1586/57

1586/58

1586/59

1586/60

1586/61

1586/62

1586/63

1586/64

1586/65

1586/66

1586/67

1586/68

1586/69

1586/70

1586/71

1586/72

1586/73

1586/74

1586/75

1586/76

1586/77

1586/78

1586/79

1586/80

1586/81

1586/82

1586/83

1586/84

1586/85

1586/86

1586/87

1586/88

1586/89

1586/90

1586/91

1586/92

1586/93

1586/94

1586/95

1586/96

1586/97

1586/98

1586/99

1586/100

1586/101

1586/102

1586/103

1586/104

1586/105

1586/106

1586/107

1586/108

1586/109

1586/110

1586/111

1586/112

1586/113

1586/114

1586/115

1586/116

1586/117

1586/118

1586/119

1586/120

1586/121

1586/122

1586/123

1586/124

1586/125

1586/126

1586/127

1586/128

1586/129

1586/130

1586/131

1586/132

1586/133

1586/134

1586/135

1586/136

1586/137

1586/138

1586/139

1586/140

1586/141

1586/142

1586/143

1586/144

1586/145

1586/146

1586/147

1586/148

1586/149

1586/150

1586/151

1586/152

1586/153

1586/154

1586/155

1586/156

1586/157

1586/158

1586/159

1586/160

1586/161

1586/162

1586/163

1586/164

1586/165

1586/166

1586/167

1586/168

1586/169

1586/170

1586/171

1586/172

1586/173

1586/174

1586/175

1586/176

1586/177

1586/178

1586/179

1586/180

1586/181

1586/182

1586/183

1586/184

1586/185

1586/186

1586/187

1586/188

1586/189

1586/190

1586/191

1586/192

1586/193

1586/194

1586/195

1586/196

1586/197

1586/198

1586/199

1586/200

1586/201

1586/202

1586/203

1586/204

1586/205

1586/206

1586/207

1586/208

1586/209

1586/210

1586/211

1586/212

1586/213

1586/214

1586/215

1586/216

1586/217

1586/218

1586/219

1586/220

1586/221

1586/222

1586/223

1586/224

1586/225

1586/226

1586/227

1586/228

1586/229

1586/230

1586/231

1586/232

1586/233

1586/234

1586/235

1586/236

1586/237

1586/238

1586/239

1586/240

1586/241

1586/242

1586/243

1586/244

1586/245

1586/246

1586/247

1586/248

1586/249

1586/250

1586/251

1586/252

1586/253

1586/254

1586/255

1586/256

1586/257

1586/258

1586/259

1586/260

1586/261

1586/262

1586/263

1586/264

1586/265

1586

5. YETKİ BELGESİ



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 50892535-501.01.16-E.12732
Konu : (Dosya No:160132637) Bursa İli,
Osmangazi İlçesi, Soğanlı Mahallesi
Riskli Alan Yetki Talebi

24.07.2017

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(BURSA)

İlgi : 16.06.2017 tarihli ve 88115894-501.01.16-E.7751 sayılı yazınız.

Bakanlığımıza iletilen ilgi yazıda özetle; Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Soğanlı Mahallesinde bulunan ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 02/03/2017 tarihli ve 3044 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenen yaklaşık 24,6 hektar büyüklüğünde alana ilişkin olarak, ilgili kanun ve yönetmelikler ve ilgili kurum ve kuruluş görüşleri çerçevesinde kentsel tasarım projesi hazırlanması, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve her türlü harita, imar uygulaması hazırlama ve onaylama yetkisinin geçici olarak Belediye Başkanlıklarının görev sorumluluğuna bırakıldığı belirtilerek, söz konusu Rezerv Yapı Alanı'na bitişik konumda ve 6306 sayılı Kanun kapsamında 13/08/2013 tarihli ve 2013/5282 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Riskli Alan olarak ilan edilen yaklaşık 6,75 hektar büyüklüğünde alana ilişkin olarak da kentsel tasarım projesi hazırlanması, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve her türlü harita, imar uygulaması (arazi ve arsa düzenlemesi) hazırlama ve onaylama yetkisinin de Belediye Başkanlıklarına verilmesi talep edilmektedir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun "Uygulama İşlemleri" başlığı altındaki 6.maddesinin 12.bendinde "Bakanlık, bu Kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ'ye veya İdareye yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerininin TOKİ veya İdare tarafından yapılacağını belirlemeye yetkilidir." hükmü kapsamında, Bursa İli, Osmangazi İlçesi sınırlarında 6306 sayılı Kanun kapsamında 13/08/2013 tarihli ve 2013/5282 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Riskli Alan olarak ilan edilen yaklaşık 6,75 hektar büyüklüğünde alana ilişkin olarak planlama çalışmalarında, ilgili Kanun ve Yönetmelikler ile ilgili kurum ve kuruluş görüşleri çerçevesinde kentsel tasarım projesi hazırlanması ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, her türlü harita, imar uygulaması (arazi ve arsa düzenlemesi işlemleri) hazırlamasının ve onaylama yetkisinin geçici olarak Osmangazi Belediye Başkanlığı'nın görev sorumluluğuna bırakılmıştır.

Bu kapsamda adı geçen "Riskli Alan"a ilişkin olarak yukarıda belirtilen iş ve işlemlerin Osmangazi Belediye Başkanlığına yürütülmesi hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

OSMANGAZİ BELEDİYESİ GENEL EVRAK		
Tarih	No:	Havale Edildiği Birim
27 Temmuz 2017	110507	Kentsel İmar m.m

Dağıtım:

Gereği:

Bilgi:

e-imzalıdır

Y. Erdal KAYAPINAR
Bakan a.
Genel Müdür

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : QRJWHDXTHYFPBDFURHX Evrak Tükip Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sheircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278 Bilgi için: Şule DURGUT ÖZTÜRK
Çankaya/ANKARA Şehir Plancısı

6. KURUM YAZILARI



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



Sayı : E-74067295-000-374729
Konu : Kurum Görüşü Hk.

08.09.2025

DAĞITIM YERLERİNE

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.01.2018 tarihli ve 214 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında bulunan Çiftçehavuzlar Mahallesi, 1594 ada 1 parselde yer alan Aile Sağlığı Merkezi Alanı, parselin doğusunda yer alan Regülatör Alanı, kuzeyinde yer alan Trafo Alanı'nda mevcut kullanım ve ihtiyaçlara göre revize edilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği çalışması yapılacaktır.

Yazımız ekinde sunulmakta olan plan çalışması yapılacak alana yönelik gerekli değerlendirmelerin yapılarak, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/e maddesi gereği kurum görüşünüzün tarafımıza iletilmesi hususunda;

Gereğini arz ederim.

Fatih VARDAR
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek : Planlama Alanına İlişkin Sayısal Veriler

Dağıtım:
Bursa İl Sağlık Müdürlüğüne
Udaş Bursa Bölge Müdürlüğüne (Çırpan
Mahallesi Stadyum Caddesi No: 40 Osmangazi/
Bursa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 1ea1f066-338b-44c8-ade9-3c3f8b50ddee

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

Adres: Santral Garaj Mahallesi Ulubathı 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: Harun ÖZTÜRK
Şehir Plancısı
Telefon No: 5064





ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Osmangazi İşletme Müdürlüğü

Sayı : -12-
Konu : KURUM GÖRÜŞÜ

T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ
PLANLAMA BİRİMİ

Santral Garaj Mahallesi Ulubatlı Hasan Bulvarı Osmangazi Belediye Başkanlığı No:10
Osmangazi / Bursa

İlgi : Kurum Görüşü Hk.

İlgili yazılar ile Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Çiftelavuzlar Mahallesi, 1594 ada 1 no' lu parselde yer alan Aile Sağlığı Merkezi Alanı, parselin doğusunda yer alan Regülatör Alanı, kuzeyinde yer alan Trafo Alanı'nda mevcut kullanım ve ihtiyaçlara göre revize edilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği çalışması yapılacağından Şirketimizin görüşü istenmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Çiftelavuzlar Mahallesi, 1594 ada 1 no' lu parsel ve göndermiş olduğunuz planlama bölgesi içerisinde şirketimize ait 34,5 kV' luk Yeraltı Enerji Nakil Hatlarının geçtiği, 400 V' luk Havai ve Yeraltı Alçak Gerilim şebekelerinin geçtiği, Enerjili trafonun olduğu tespit edilmiştir. Yatay ve Düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 2246 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir. Ayrıca kazı çalışmalarına başlanacağı zaman UEDAŞ Osmangazi İşletme Müdürlüğü ile irtibata geçilerek teknik eleman talebinde bulunmanız gerekmektedir.

Söz konusu alanda yapılacak olan çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, Enerji Nakil Hattının güzergâhındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunması ve mevcut veya kamulaştırması tamamlanmış hatların altının imara açılmaması koşulu ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini arz ederiz.

Oğuzhan BAYRAM
Osmangazi İşletme Bakım
Mühendisi

e-imzalıdır

Sami KÖSEHALİLOĞLU
Osmangazi İşletme Müdürü

e-imzalıdır

EKLER :

1- TKGM

Evrak Doğrulama İçin: <https://dysorgun.uedas.com.tr/en/Vision-Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?eD=BSA1D6TBB2> Pin Kodu: 17842

Ayrıntılı Bilgi İçin İlgili Yetkili : Oğuzhan AVRAN E-Posta Adresi : oguzhan.avran@uedas.com.tr

Yeni Karadeniz mah. 6. Yonca sok. No:4 Osmangazi BURSA

Tel: 0224 600 00 00 Fax: 0224 271 65 00



ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Osmangazi İşletme Müdürlüğü

- 2- ALAN SINIR
- 3- CBS
- 4- Elk. Kuv. Akım. Tes. Yön. 44. Mad.

Evrakla Doğrulanmak İçin: <https://dyssorgu.uedas.com.tr/enVision-Sorgula/BefceDogrulama.aspx?eD=BSA11D6TBD2> Pin Kodu: 17842
Ayrıntılı Bilgi İçin İlgili Yetkili : Oğuzhan AVRAN E-Posta Adresi : oguzhan.avran@uedas.com.tr
Yeni Karatın mah. 6. Yonca sok. No:3 Osmangazi BURSA Tel: 0224 600 00 00 Fax: 0224 271 65 00

ul





İdari Adres Analiz Coğrafi

Bursa

Osmangazi

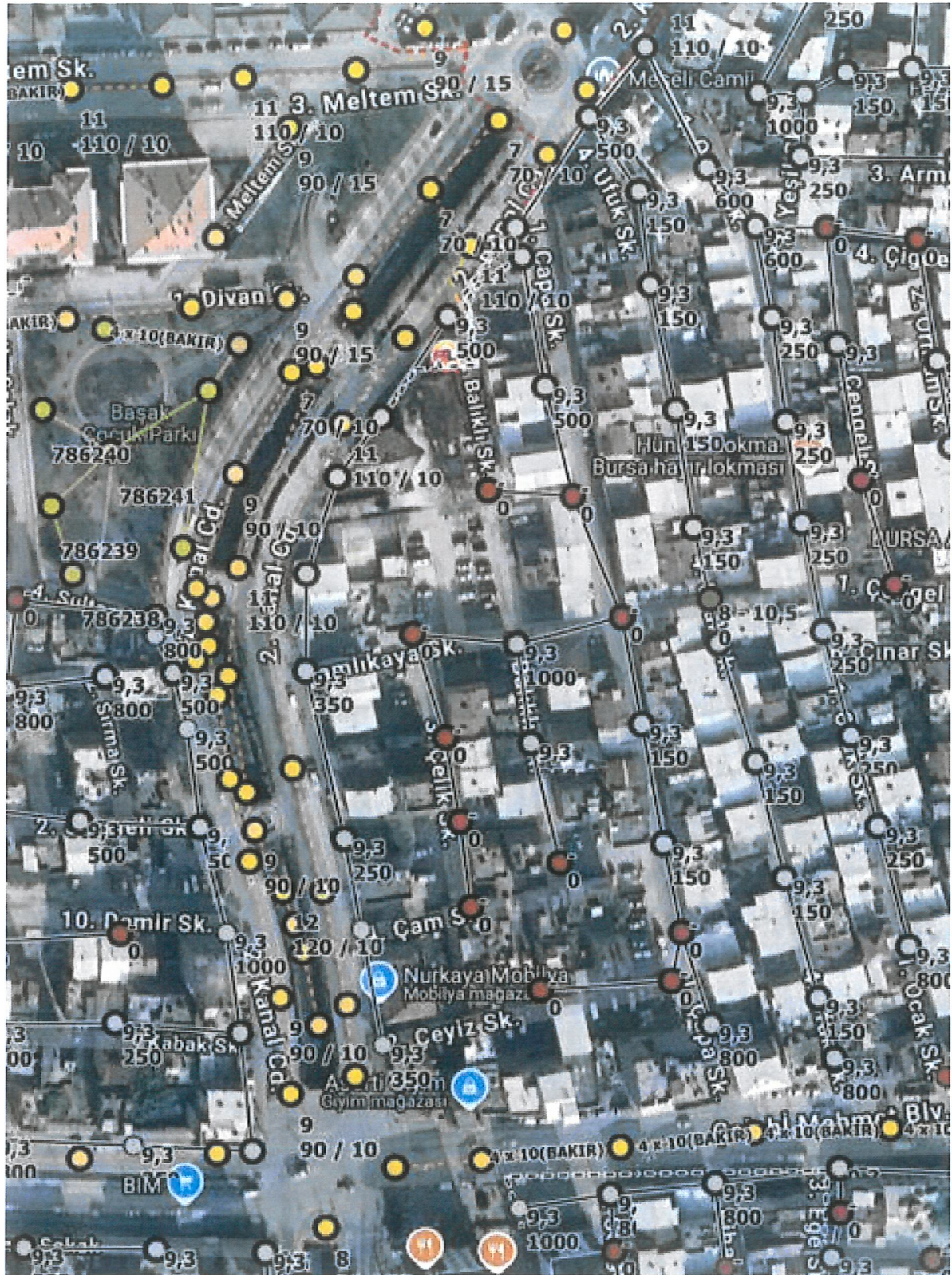
Çiftlikavuzlar

1594

1

Sorgula

ue



ue

ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ

MADDE: 44-h) İletkenlerin 46.Maddeye göre hesaplanan en büyük salgılı durumda üzerinden geçtikleri yer ve cisimlere olan en küçük düşey uzaklıkları çizelge 8' de verilmiştir.

MADDE: 44-i) Hava hattı iletkenleri ile yanından geçtikleri yapıların en çıkıntılı bölümleri arasında en büyük salınım konumundan en az 5 nolu çizelgede verilen yatay uzaklık bulunmaktadır.

MADDE: 44-n) İletken çekimini ve hat güvenliğini bozan bütün ağaçlar budanmalı ya da kesilmelidir. Meyve ağaçlarının olabildiğince kaçınılmalıdır.

Hat iletkenlerinin en büyük salınım konumunda ağaçlara olan en küçük yatay uzaklıkları çizelge 7' de verilmiştir.

İLETKENLERİN ÜZERİNDEN GEÇTİĞİ YER	HATTIN İZİN VERİLEN YÜKSEK SÜREKLİ İŞLETME GERİLİM (Kv)					
	0-1 (1dahil)	1-17,5	36	72,5	170	420
	En küçük düşey uzaklıklar (m)					
Üzerinde trafik olmayan sular (suların en kabarık yüzeyine göre)	4,5*	5	5	5	6	8,5
Araç geçmesine elverişli çayır, tarla, otlak vb.	5*	6	6	6	7	9,5
Araç geçmesine elverişli köy ve şehir içi yolları.	5,5*	7	7	7	8	12
Şehirlerarası karayolları	7	7	7	7	9	12
Ağaçlar	1,5	2,5	2,5	3	3	5
Üzerine herkes tarafından çıkılabilen düz damlı yapılar	2,5	3,5	3,5	4	5	8,7
Üzerine herkes tarafından çıkılmayan eğik damlı yapılar	2	3	3	3,5	5	8,7
Elektrik hatları	2	2	2	2	2,5	4,5
Petrol ve doğal gaz boru hatları	9	9	9	9	9	9
Üzerinde trafik olan sular ve kanallar (bu uzaklıklar suların en kabarık düzeyinden geçilebilecek taşıtların en yüksek noktasından ölçülecektir.)	4,5	4,5	5	5	6	9
İletişim (haberleşme) hatları	1	2,5	2,5	2,5	3,5	4,5
Elektriksiz demiryolları (ray demirinden ölçülecek)	7	7	7	7	8	10,5
Otoyollar	14	14	14	14	14	14

(*) Yalıtılmış hava hattı kabloları kullanıldığında bu yükseklik değerleri 0,5 m azaltılacaktır.

Çizelge-8) Hava hattı iletkenlerinin en büyük salgılı durumda üzerinden geçtikleri yerlere olan düşey uzaklıkları.

Hattın izin verilen en yüksek sürekli işletme gerilimi kv	Yatay uzaklık m	Hattın izin verilen en yüksek sürekli işletme gerilimi kv	Yatay uzaklık m
0-1 (1 dahil)	1	0-1 (1 dahil)	1
1-36 (36 dahil)	2	1-170 (170 dahil)	2,5
36-72,5 (72,5 dahil)	3	170	3,0
72,5-170 (170 dahil)	4	170-420 (420 dahil)	4,5
170-420 (420 dahil)	5		

Çizelge-5) Hava hattı iletkenlerinin yapılara olan en küçük yatay uzaklıkları.

Çizelge-7) Hava hattı iletkenlerinin ağaçlara olan en küçük uzaklıkları



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



Sayı : E-74067295-000-375917
Konu : Kurum Görüşü Hk.

15.09.2025

DAĞITIM YERLERİNE

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.01.2018 tarihli ve 214 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında bulunan Çiftelavuzlar Mahallesi, 1594 ada 1 parselde yer alan Aile Sağlığı Merkezi Alanı, parselin doğusunda yer alan Regülatör Alanı, kuzeyinde yer alan Trafo Alanı'nda mevcut kullanım ve ihtiyaçlara göre revize edilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği çalışması yapılacaktır.

Yazımız ekinde sunulmakta olan plan çalışması yapılacak alana yönelik gerekli değerlendirmelerin yapılarak, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/e maddesi gereği kurum görüşünüzün tarafımıza iletilmesi hususunda;

Gereğini arz/rica ederim.

Fatih VARDAR
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek : Kurum Görüşü Ekleri

Dağıtım:

Bursagaz Bursa Şehiriçi Doğalgaz Dağıtım,ticaret
Ve Taahhüt Anonim Şirketine (Bağlarbaşı
Mahallesi 1.bakım Sokak No:2 /1 _ Adres No:
3830809731 Resmi Kurum Osmangazi/bursa)
Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel
Müdürlüğüne

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 5b6748d0-69dc-49b2-a71b-33e3d8b020df

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

Adres: Santral Garaj Mahallesi Ulubathı 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: Harun ÖZTÜRK
Şehir Plancısı
Telefon No: 5064



1/1



01.10.2025

SAYI : 2025/6280

KONU: Kurum Görüşü Hk.

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ)

İLGİ : 15.09.2025 tarihli 375917 no 'lu yazınız

İlgi yazıda, "Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.01.2018 tarihli ve 214 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında bulunan Çiftelhavuzlar Mahallesi, 1594 ada 1 parselde yer alan Aile Sağlığı Merkezi Alanı, parselin doğusunda yer alan Regülatör Alanı, kuzeyinde yer alan Trafo Alanı'nda mevcut kullanım ve ihtiyaçlara göre revize edilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği çalışması yapılacaktır. Yazımız ekinde sunulmakta olan plan çalışması yapılacak alana yönelik gerekli değerlendirmelerin yapılarak, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/e maddesi gereği kurum görüşünüzün tarafımıza iletilmesi" ifade edilmiştir.

Ekte iletilen plan değişiklik sınırı içerisinde ve çevresinde bulunan mevcut doğal gaz dağıtım hatlarımız Ek-1'de ED50 koordinat sisteminde tarafınıza sunulmuştur. Hatlarımızın ve mevcut doğal gaz bölge regülatör istasyonunun yeni planda korunması, hatlarımız üzerinde herhangi bir yapılaşmaya izin verilmemesi ve kazı çalışmalarına başlamadan önce çalışmaların kurumunuzca görevlendirilmiş personelin nezinde yapılması ve nezaret edecek personelin şirketimize bildirilmesi gerekmektedir. Kurumunuzun yeni altyapı veya arıza çalışmaları sırasında abonelerimizin doğal gaz kullanımında aksamalar meydana getirmemek, can ve mal kaybına sebebiyet vermemek adına izinsiz kazı yapılmaması, yapılacak çalışmalarda refakatçi istenmesi ve acil durumlarda Doğal Gaz Acil hattı 444 11 33 aranması gerektiği hususunu bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,

e-imzalıdır

Mustafa Anıl ÇABUK
Teknik Ofis Müdürü

e-imzalıdır

Çağdaş ADIBELLİ
Şirket Müdürü

EKLER

Ek_1: Doğal Gaz Dağıtım Hattı Asbuilt Dosyası

1/2

BURSAGAZ BURSA ŞEHİRİÇİ DOĞALGAZ DAĞITIM TİCARET VE TAAHHÜT A.Ş.

Adres : Bağlarbaşı Mah. 1. Bakım Sok. No: 2
Esentepe Kavşağı Osmangazi/Bursa

Tel: 0 224 270 34 00
Faks: 0 224 243 60 10
aksadogalgaz.com.tr

we



2/2

BURSAGAZ BURSA ŞEHİRİÇİ DOĞALGAZ DAĞITIM TİCARET VE TAAHHÜT A.Ş.

Adres : Bağlarbaşı Mah. 1. Bakım Sok. No: 2
Esentepe Kavşağı Osmangazi/Bursa

Tel: 0 224 270 34 00
Faks: 0 224 243 60 10
www.bursagaz.com

Handwritten signature



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-85571855-045.99-326593
Konu : Osmangazi İlçesi, Çiftelavuzlar Mahallesi,
1594 Ada, 1 Parsel

26.09.2025

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

İlgi : 15.09.2025 tarihli ve E-74067295-000-375917 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile Osmangazi İlçesi, Çiftelavuzlar Mahallesi, 1594 ada, 1 parsel ve çevresine yönelik hazırlanacak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışmasına ilişkin Genel Müdürlük görüşümüz talep edilmiştir.

Söz konusu alan içerisinde ve çevresinde bulunan mevcut altyapı hatları yazımız ekinde sunulmuş olup, yapılacak çalışmada altyapı hatlarımızın dikkate alınması önem arz etmektedir. Taşınmazlar BUSKİ İçme Suyu Havza Koruma Alanları dışında kalmaktadır. Ayrıca parselde endüstriyel nitelikli atıksu oluşması halinde, BUSKİ Atıksuların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği hükümlerinde belirtilen atıksu deşarj limit değerlerini sağlayacak şekilde gerekli olan arıtım önlemi alınmalı ve Kurumumuzdan Atıksu Kalite Kontrol Ruhsatı alması gerekmektedir.

İlgili alanın batısında Cilimboz Deresi ile kuzeyinde Nilüfer Çayı bulunmakta olup, parseller Su Yönetimi Genel Müdürlüğü'nün yayımladığı Susurluk Havzası Taşkın Yönetim Planı Taşkın Risk-Yayımlı Haritası (Ek-3) sınırı içerisinde kalmaktadır. Ayrıca 14.07.1960 tarih ve 10551 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 07.07.1960 tarih ve 5/120 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı'nın 12. Maddesi kapsamında (Ek-5) Cilimboz Deresi'nin taşkın alanı belirlenmiş olup, imar çalışması yapılması planlanan alanın bir kısmı bu alan içerisinde yer almaktadır. İklim değişiklikleri nedeniyle yağış rejimlerinin de değiştiği geçmiş yıllarda yapılan çalışmalara göre dere kesitlerinden geçirilmesi gereken taşkın debilerinin önemli oranda arttığı görülmüştür. Bu kapsamda imar planlama alanının taşkın etki alanı içerisinde kalıp kalmadığı ve yapılaşma şartlarına ilişkin DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınmalıdır.

Yazımızda belirtilen hususlar ile DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün belirteceği koşullara uyulması ve konuya ilişkin Kurumumuzla koordinasyon sağlanarak imar planı çalışması tamamlandığında nihai Genel Müdürlük görüşümüz alınması hususunda gereğini arz ederim.

Serdar TUZCU
Genel Müdür Yardımcısı

Ekler :

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: a47f9cbc-09e4-4785-8aac-b151f5f43bc6

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

Adres: Buskİ Genel Müdürlüğü - Sırameçler Mah. Avrupa Konseyi Bulvarı No: 6/3 D Blok
16190 Osmangazi/Bursa
Telefon No: (224)270 24 00 Faks No: (224)233 95 73
e-Posta: buski@buski.gov.tr İnternet Adresi: <http://www.buski.gov.tr>
Kep Adresi: buskigm@hs01.kep.tr

Bilgi için: Erkan KARSAKLI
Mühendis
Telefon No: -



- 1 - Yer Gösterir Harita (1 Adet)
- 2 - Topografik Harita (1 Adet)
- 3 - Taşkın Yayılım Haritası (1 Adet)
- 4 - Mevcut Altyapı Hatları (2 Adet)
- 5 - 14.07.1960 tarih ve 10551 sayılı Resmi Gazete (9 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: a47f9cbe-09e4-4785-8aac-b151f5f43bc6

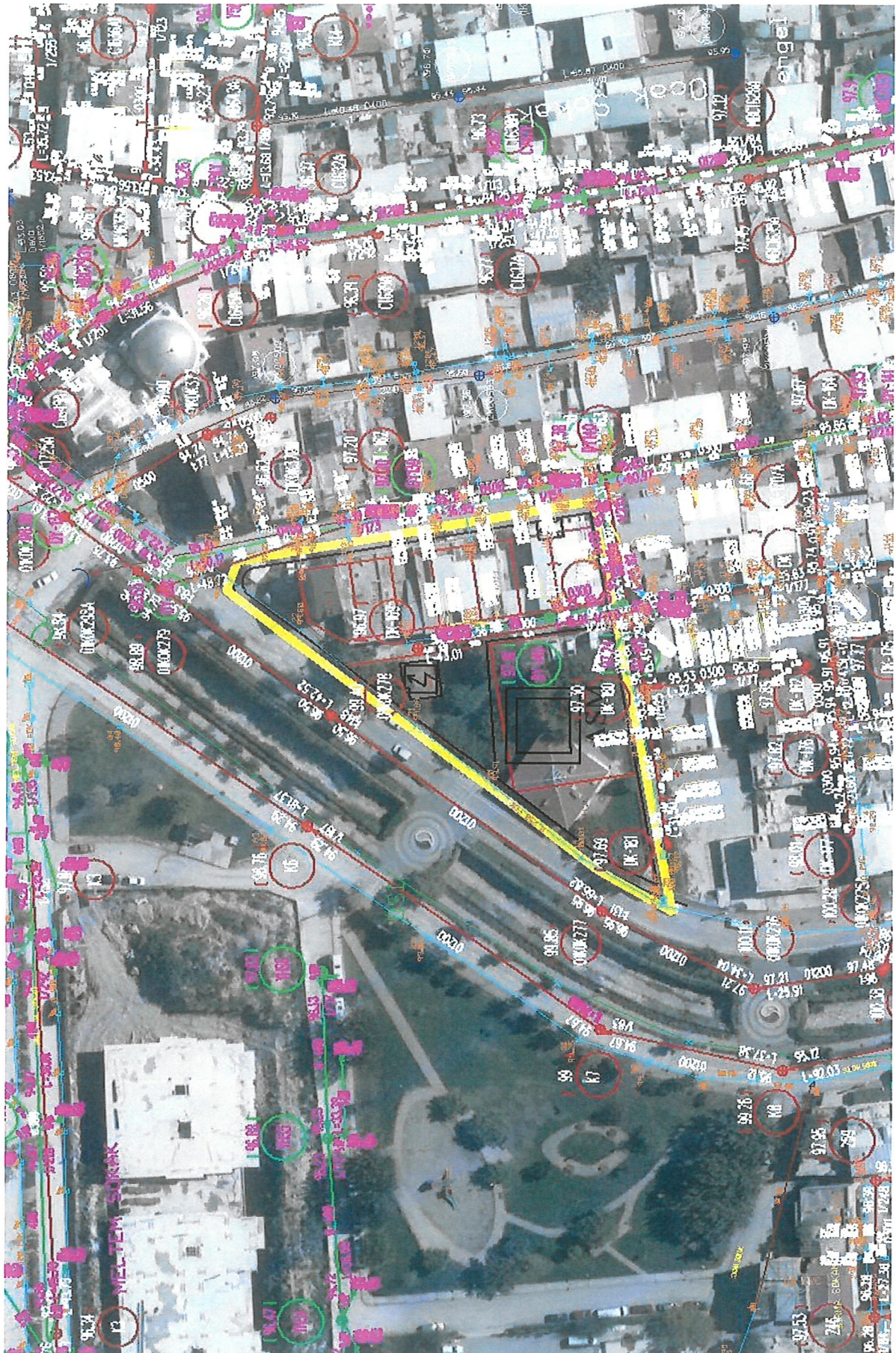
Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Buski Genel Müdürlüğü - Sırameçler Mah. Avrupa Konseyi Bulvarı No: 6/3 D Blok
16190 Osmangazi/Bursa
Telefon No: (224)270 24 00 Faks No: (224)233 95 73
e-Posta: buski@buski.gov.tr İnternet Adresi: <http://www.buski.gov.tr>
Kep Adresi: buskigm@hs01.kep.tr

Bilgi için: Erkan KARSAKLI
Mühendis
Telefon No: -

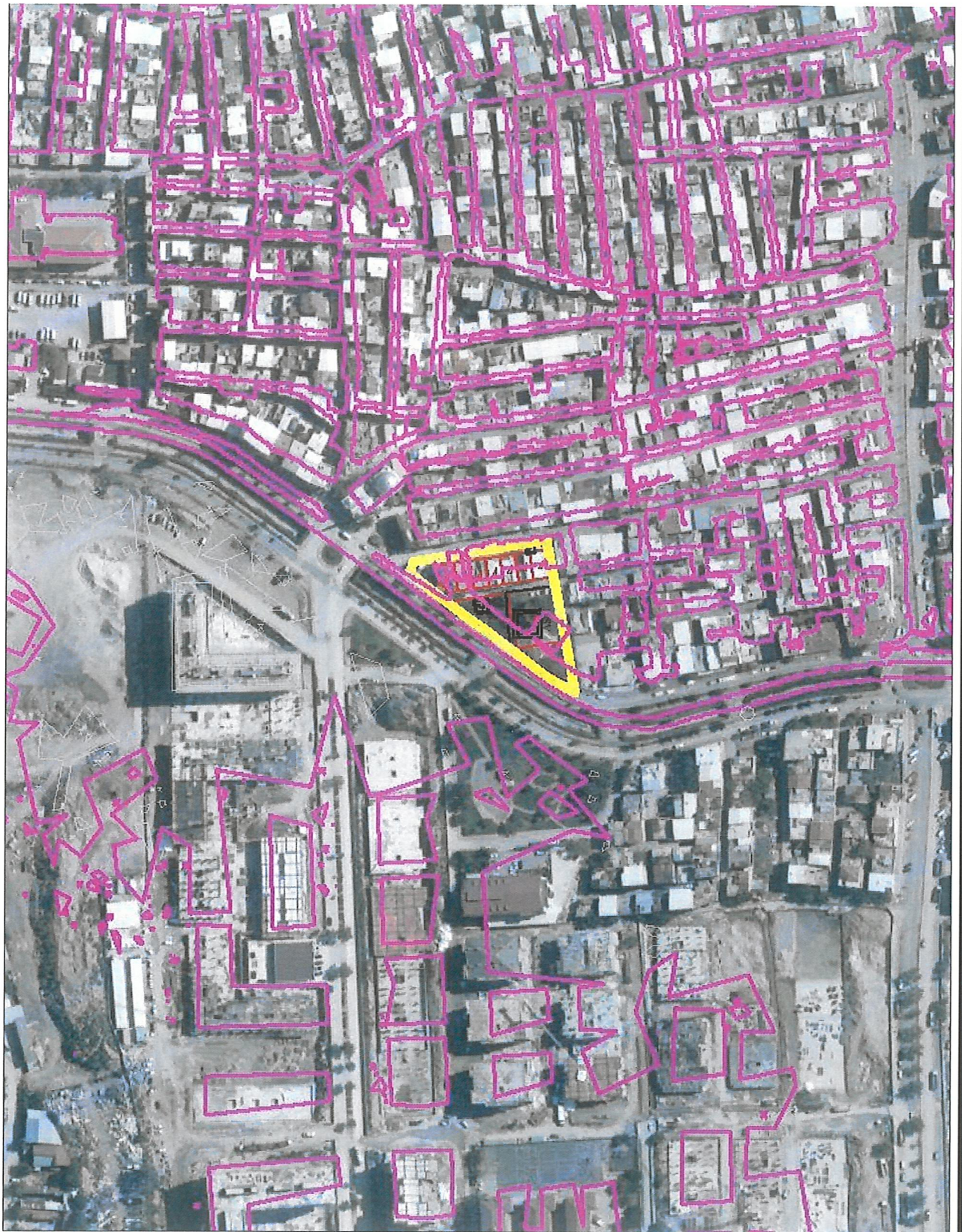


ue





40



ul



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



Sayı : E-74067295-115.01.06-382645
Konu : Kurum Görüşü

03.10.2025

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.01.2018 tarihli ve 214 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında bulunan Çiftehavuzlar Mahallesi, 1594 ada 1 parselde yer alan Aile Sağlığı Merkezi Alanı, parselin doğusunda yer alan Regülatör Alanı, kuzeyinde yer alan Trafo Alanı'nda mevcut kullanım ve ihtiyaçlara göre revize edilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği çalışması yapılacaktır.

Yazımız ekinde sunulmakta olan plan çalışması yapılacak alana ve taslak plana yönelik gerekli değerlendirmelerin yapılarak, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/e maddesi gereği kurum görüşünüzün tarafımıza iletilmesi hususunda;

Gereğini arz ederim.

Fatih VARDAR
Belediye Başkan adına
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek : Alana İlişkin Veriler

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 24868339-7826-4720-9934-0f980d435a86

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

Adres: Santral Garaj Mahallesi Uluhatlı 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: osmangazi@osmangazi.bel.tr

Bilgi için: Merve ZİVLAK
Şehir Plancısı
Telefon No: 5071



1/1



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Şehir Planlama Şube Müdürlüğü



Sayı : E-90240332-115.01.02-199177
Konu : Kurum Görüşü

08.10.2025

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 3.10.2025 tarihli ve 382645 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile Osmangazi İlçesi, Çiftelavuzlar Mahallesi, 1594 ada 1 parselde yer alan Aile Sağlığı Merkezi Alanı, parselin doğusunda yer alan Regülatör Alanı, kuzeyinde yer alan Trafo Alanı'nda mevcut kullanım ve ihtiyaçlara göre revize edilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlandığı belirtilerek, kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinin 2. ve 3. fıkralarında "2- İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz. 3- İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için: a) İmar planındaki durumu değiştirecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır. b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur." denilmektedir. Söz konusu yönetmeliğin 26. maddesinin 5. fıkrasında "İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde: a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır." hükümleri yer almaktadır.

İlgi yazıya konu plan değişiklik teklifinin kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanması ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmeliklere uygun olması gerekmektedir. Gereğini rica ederim.

Nazlı YAZGAN
Belediye Başkanı a.
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkan V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu : 35c4b350-15ab-490b-9e31-3d62eaa7a92e

Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/bursa-buyuksehir-belediyesi-ebys>

Zafer Mah. Ankara Yolu Cd. B Blok Kat:2 No: 1 16080 OSMANGAZİ / BURSA
Telefon : 444 1600
e-posta: sehirplanlama.sbm@bursa.bel.tr Elektronik Ağ: www.bursa.bel.tr
Kep Adresi: bursabuyuksehir.genelevrak@hs03.kep.tr

Bilgi için: Esra MUTLU
Yüksek Şehir Plancısı
Telefon: (224) 444 16 00 (1944)

Ref.No:27991455

