



OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, AKPINAR MAHALLESİ
6176 / 6177 ADA, 13-14/7-8-9 PARSELLERİN KAMU KULLANIMINA
AYRILAN ALANLARI İLE TESCİL HARİCİ ALANLARA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ BAĞLARBAŞI-HAMİTLER UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP-

İŞİN ÇUBUKÇU

Mimar - Plancı

Dip.No: 2685 Oda Sic.No: 16802
Başak Cad. Başak Han 26/24
Tel: (0224) 222 79 08 16010 BURSA

Ali Metin
Katip üye

Özge KAYA
Katip üye

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
08/10/2025 tarih ve 504 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Erkan AYDIN
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
18.10.2025 tarih ve 1477 sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI	4
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI	4
2.4.1. Depremsellik	4
2.4.2. Jeolojik Durum.....	5
2.4.3. Morfolojik Yapı.....	9
2.5. ARAZİ KULLANIMI	9
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	9
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	10
2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	10
2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	10
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	11
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	11
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	12
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	12
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER	12
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	12
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	13

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesi 6176 ada 14 parsel 1/1000 ölçekli Bağlarbaşı Hamitler Uygulama İmar Planı kapsamında E=1.20 ve Yençok=12.50 m yapılanma koşullu ticaret alanında kalmaktadır. Parselin kuzeydoğusunda yer alan 6176 ada 13 parselle tevhit şartı bulunmaktadır.

6176 ada 13 parsel min cephe ve derinlik şartlarını sağlayamadığından ve doğusunda yer alan bölge otoparkından otopark girişi yapılamadığından müstakil uygulama yapılamamaktadır. 6176 ada 14 parsel ile 13 parsel maliklerinin anlaşamaması nedeniyle uygulamada sorunlar yaşanmaktadır.

Plan değişikliği ile; 6176 ada 13-14 parsellerin doğusunda cephe ve otopark girişi sağlayacak ve ifraz ile yeni parsel oluşturulmasına olanak sağlayacak şekilde yol ve otopark alanlarının yeniden düzenlenerek uygulamada ortaya çıkan sorunların giderilmesi, amaçlanmaktadır.

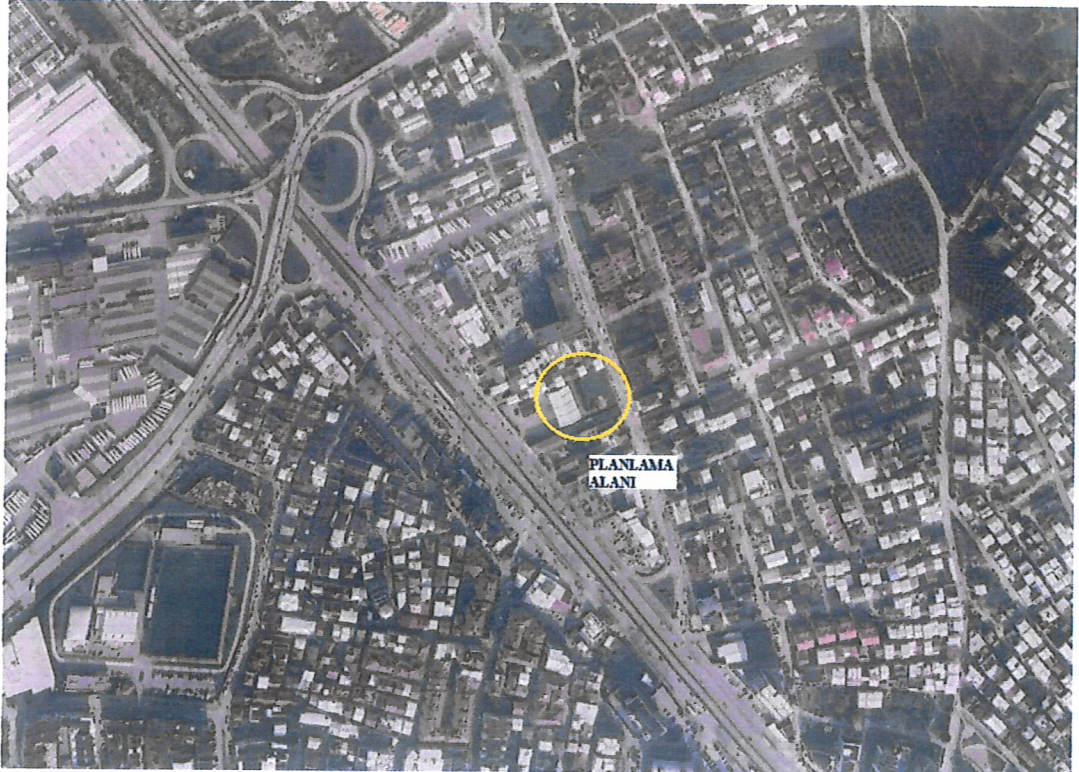
Plan değişikliği, Akpınar Mahallesi 6176 ada, 13-14 parsel ile 6177 ada 7-8-9 parsellerin kamu kullanımına ayrılan bölümleri ile tescil harici alanları kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu parsel Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesi tapulama alanı içerisinde yer almaktadır.

Plan değişikliğine konu alan ilçe merkezinin 8.2 km kuzeybatısında, İzmir Yolunun 2.8 km kuzeyinde, Mudanya Yolunun 100 m doğusundadır.



Şekil 1: Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

6176 ada 14 parselin batısından Mudanya Yolu Caddesi geçmektedir. Parsel Mudanya Yoluna paralel 12 m en kesitli yan yola cephelidir. Alanın doğusunda bölge otoparkı planlanmış durumdadır.

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Plan değişikliğine konu alanın yer aldığı Osmangazi ilçe ile Akpınar Mahallesi'nin son beş yıllık nüfus ve nüfus artış hızları aşağıdaki gibidir.

	OSMANGAZİ İLÇE		AKPINAR MAH	
Yıllar	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2019	876048	1.57	15738	0.43
2020	881459	0.62	15630	-0.69
2021	884451	0.34	15771	0.90
2022	891250	0.77	15896	0.79
2023	885273	-0.67	12718	-19.99
2024	885441	0.02	10886	-14.40

Tablo 1: İlçe ve mahalle bazında nüfus ve nüfus artış hızı (Kaynak:TÜİK)

İlçe ve mahallenin son 5 yıllık nüfus artış oranları incelendiğinde Osmangazi ilçe nüfusu artma eğilimindeyken Akpınar Mahallesi'nin nüfusunda özellikle son yıllarda hızlı bir azalma olduğu görülmektedir. Akpınar Mahallesi nüfusunda son yıllardaki hızlı azalmada mahalle sınırları dahilinde yürütülmekte olan büyük ölçekli kentsel dönüşüm projeleri nedeniyle bölgeden ayrılan nüfus olarak açıklanabilir.

Planlama alanının yer aldığı Osmangazi ilçesi Bursa ilinin merkezi ve en büyük ilçesidir. İlçenin ağırlıklı ekonomisi sanayi ve hizmetler sektörüne dayanmaktadır. Kentin önemli sanayi bölgelerinden Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi (DOSAB) ilçe sınırlarındadır. Ayrıca farklı bölgelerde sanayi ve küçük sanayi siteleri bulunmaktadır.

İlçe kentin ticaret ve yönetim merkezlerini bünyesinde barındırması yanında kentin tarihi merkezi olması özelliğiyle de önemli bir turizm potansiyeline sahiptir.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

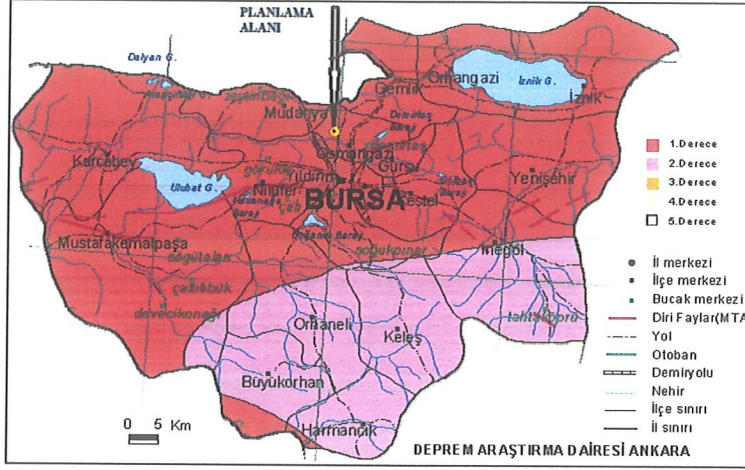
Plan değişikliğine konu alanda mevcut planda bölge otoparkı bulunmaktadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak

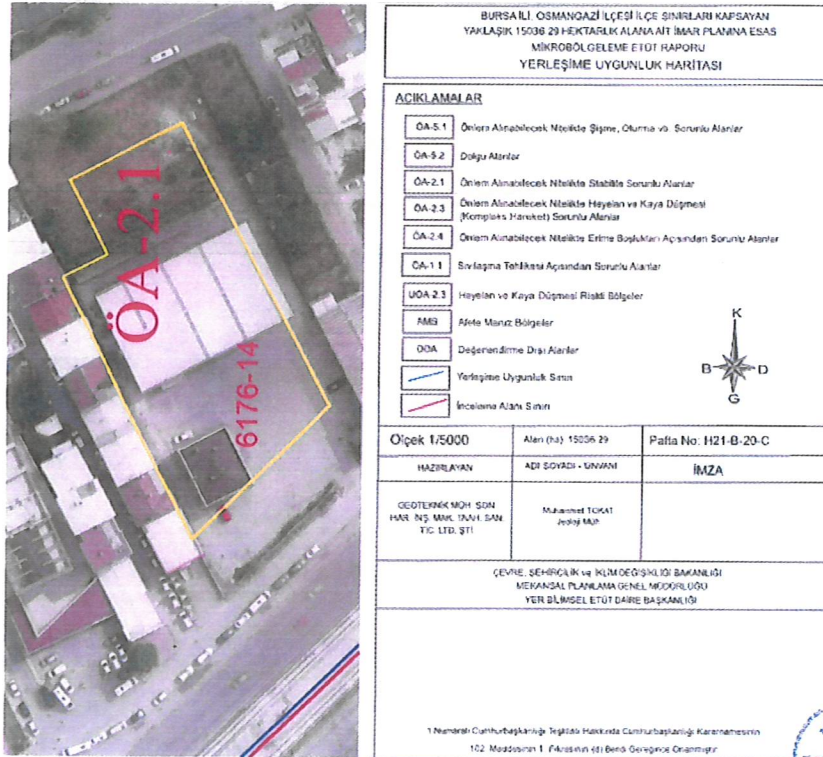
2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Deprem Tehlike Haritası” na göre deprem riski açısından 1. derece riskli alanlarda kalmaktadır.



Şekil 2: Planlama alanı depremsellik durumu

2.4.2. Jeolojik Durum

Plan değişikliğine konu parsel, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 25.02.2025 tarihinde onaylanan Osmangazi İlçe Sınırlarını Kapsayan Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu kapsamında “Önlemleri Alan 2.1(ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar” olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil 3: Jeolojik durum

Raporda **Önlemleri Alan 2.1(ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar** ile ilgili aşağıdaki hususlara yer verilmektedir.

Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabiliteler Sorunlu Alanlar İnceleme alanının jeolojisini Üst Miyosen - Pliyosen yaşlı Çamlık Formasyonu,

Permian yaşlı Sazak Formasyonu, Triyas yaşlı Karakaya Formasyonu, Permian yaşlı Kireçtaşı Blokları, Permian yaşlı Mermer Üyesi, Karbonifer yaşlı Bursa Mermeri ve Karbonifer yaşlı Gökdere Formasyonuna ait kaya birimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %10-20 ve %20-30 arasında değişmektedir. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında kütle hareketlerine bağlı stabilite sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek stabilite sorunlarının mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabiliteler Sorunlu Alanlar Önlemler Alan 2.1 (ÖA- 2.1) olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıtırılması gereklidir.

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

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

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

- Üst Miyosen- Pliyosen yaşlı Çamlık Formasyonu, Permian yaşlı Sazak Formasyonu, Triyas yaşlı Karakaya Formasyonu, Permian yaşlı Kireçtaşı Blokları, Permian yaşlı Mermer Üyesi, Karbonifer yaşlı Bursa Mermeri ve Karbonifer yaşlı Gökdere Formasyonuna ait rezidüel birimlerde

meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Üst Miyosen- Pliyosen yaşlı Çamlık Formasyonu, 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 büyümesi, şişme, oturma-farklı oturma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan 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 ortamdan 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 DSİ' den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

- İnceleme alanı içerisindeki ÖA-2.3 bölgesinden kopuk gelerek alanı etkileyebilecek gömülü, yarı gömülü, askıda ki bloklar ya yerinde ıslah edilmeli ya da ayrıntılı kinematik analizleri yapılarak kaya düşmesi riskini bertaraf edecek yöntem/yöntemler belirlenerek uygulanmalıdır.

- İnceleme alanında yer alan Kuvatemer 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.

İL	BURSA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu imtelif mühendis/finanaya aittir. MUSTAFA AKTAN Jeoloji Mühendisi Halilcan ÇEBİ Jeofizik Mühendisi Vildan YILDIRIM Jeoloji Mühendisi
İLÇE	OSMANGAZİ	
KÖY/MAH	-	
PAFTA	44 adet 1/5000 ölçekli 484 adet 1/1000 ölçekli	
ALAN	14356,17 Hektar	
YERİMSİD	23001300095814	

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

Dr. Esat ERSAN
Jeofizik Mühendisi

Dr. Mustafa YILMAZ
Jeoloji Mühendisi

Dr. Mehmet AKER
Jeoloji Mühendisi

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

19.02.2025
Dr. Ayşe CAĞLAYAN
Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı

25.02.2025
Dr. Selim AYDEMİR
Genel Müdür Yardımcısı

ONAY
25.02.2025
Y. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

ASİ TEPKİDİR

Şekil 4: Jeolojik etüt raporu onay sayfası

2.4.3. Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğim Durumu

Değişikliğe konu alanda eğim %5'in altında olup düz bir topoğrafyaya sahiptir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanında eğim değerlerinin düşük olması nedeniyle herhangi bir yönelimden söz edilememektedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

6176 ada, 14 parsel üzerinde halihazırda ticaret amaçlı kullanılan iyi durumda 2 adet yapı bulunmaktadır. 13 parsel boştur.



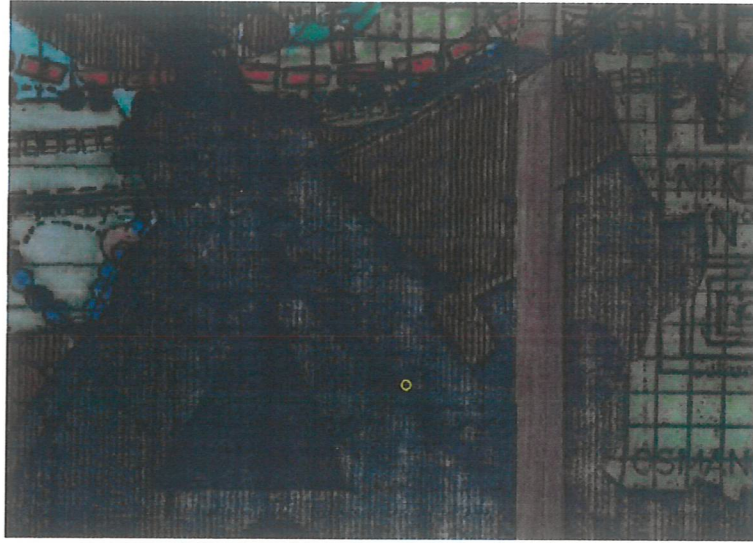
Şekil 5: Planlama alanı genel görünüş (Google earth'den alınmıştır)

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu parseller özel mülkiyettedir. Plan değişikliğine konu alan 2061,12 m²'dir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

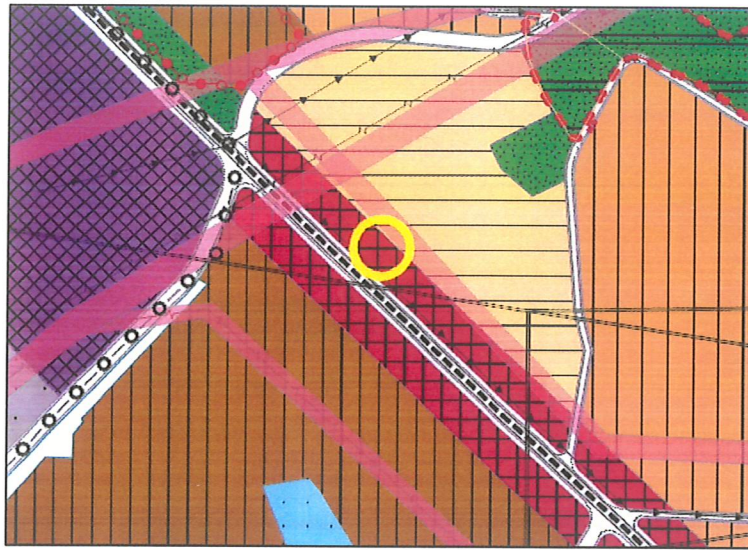
2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Şekil 6: 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı

Plan değişikliğine konu alan 1/100000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında “Mevcut Kentsel Yerleşmeler” olarak tanımlanan bölgede kalmaktadır.

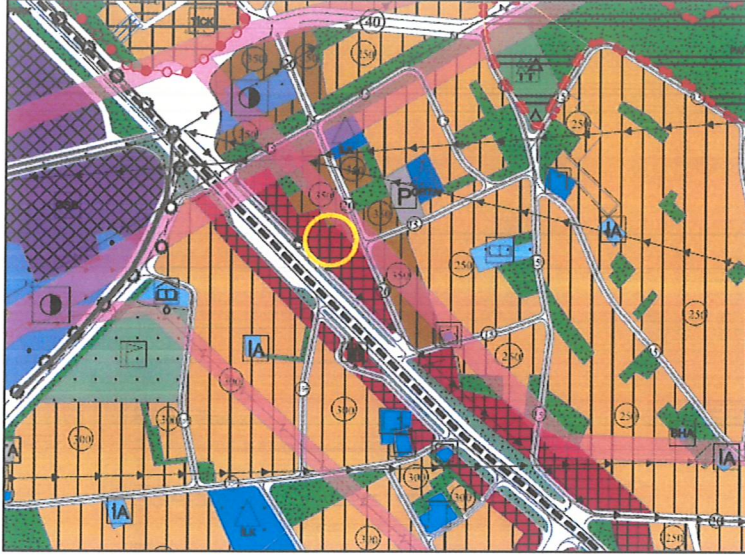
2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 7: 1/25000 ölçekli nazım imar planı

Plan değişikliğine konu alan 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında “Ticaret Alanları” olarak planlanmış alanlarda kalmaktadır. Alanın batısından kentin önemli ulaşım akslarından Mudanya Yolu geçmektedir.

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 8: 1/5000 ölçekli nazım imar planı

Planlama alanı 1/5000 ölçekli Osmangazi Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında “Ticaret Alanı” olarak planlanmış durumdadır. Alanın batısında Mudanya yolu geçmekte olup 14 parsel Mudanya Yoluna paralel yan yoldan cephe almaktadır.

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan 1/1000 ölçekli Bağlarbaşı-Hamitler Uygulama İmar Planı kapsamında $E=1.20$ Yençok=12.50 m yapılanma koşullu ticaret alanı, yol ve otopark alanında kalmaktadır. Alanın batısından 12 m en kesitli Mudanya Yoluna paralel yan yol geçmektedir. Alanın batısında bölge otoparkı planlanmış durumdadır.



Şekil 9: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

6176 ada 13 parsel min cephe ve derinlik şartlarını sağlayamadığından ve doğusunda yer alan bölge otoparkından otopark girişi yapılamadığından müstakil uygulama yapılamamaktadır. 6176 ada 14 parsel ile 13 parsel maliklerinin anlaşamaması nedeniyle uygulamada sorunlar yaşanmaktadır.

Plan değişikliği; 6176 ada 13-14 parsellerin doğusunda cephe ve otopark girişi sağlayacak ve ifraz ile yeni parsel oluşturulmasına olanak sağlayacak şekilde yol ve otopark alanlarının yeniden düzenlenerek uygulamada ortaya çıkan sorunların giderilmesi amacıyla, parsel maliklerinin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alan Akpınar Mahallesi sınırlarındadır.

Plan değişikliğine konu 6176 ada 14 parsel üzerinde halihazırda ticaret amaçlı kullanılan 2 adet yapı bulunmamaktadır. 6176 ada 13 parsel boştur.

Alanda %5'in altında eğim bulunmakta olup yapılaşmaya uygundur. Plan değişikliğine konu parsel, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 25.02.2025 tarihinde onaylanan Osmangazi İlçe Sınırlarını Kapsayan Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu kapsamında "**Önemli Alan 2.1(ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**" olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.

Parsellerin bulunduğu bölgenin ana ulaşımı, kentin önemli ulaşım akslarından Mudanya Yolundan sağlanmaktadır. 6176 ada 14 parsel batısından geçen Mudanya yoluna paralel 12 m en kesitli yan yoldan cephe almaktadır. 13 ve 14 parsellerin doğusunda bölge otoparkı planlanmış durumdadır. Bölge otoparkı, doğusundan geçen 12 m en kesitli araç yoluna cephelidir.

6176 ada 13 parsel bölge otoparkından cephe almakta olup otopark girişi bulunmamaktadır. Parselin otopark girişi bulunmaması ve minimum parsel büyüklüklerini sağlayamadığından müstakil uygulama yapamamakta olup 14 parsel ile tevhidli imar durumu verilmektedir.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 6176 ada 14 ve 13 parsellerin ticaret alanı olarak planlı bölümlerinde kullanım kararları, yapılanma koşulları ve dış imar hatlarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. 13 parselin parsel büyüklüğü ve otopark girişi olmaması nedeniyle 14 parsel ile tevhid şartı bulunmaktadır. Tevhid şartının ortadan kaldırılması amacıyla 6176 ada 13-14 parsellerin doğusunda planlı bölge otoparkının parsellere bakan cephesinde doğu ve güneydeki yollara bağlanan 7 m yol planlanmıştır. 13 ve 14 parseller söz konusu yoldan cephe alabilecek olup yönetmelikte ve plan hükümlerinde belirtilen parsel büyüklükleri sağlanacak şekilde ifraz yapılabilecektir.

Plan değişikliği ile bölgede toplam yol ve otopark alanı değişmemiştir. Planlanan 7 m yol nedeniyle bölge otoparkındaki daralma, otopark alanının

