



OSMANGAZİ BELEDİYESİ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, ALAATTİN MAHALLESİ 4753 ADA 40
PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ MURADIYE KORUMA AMAÇLI İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dilek ALTAN TURKMEN
A GRUBU İYİŞİMLER BİRLİĞİ
Dip No: T.U. 46942351
Oda Sicil No 2281

Meltem AKYAZI

Y.Mimar

Zeynep DİNÇKOL

Peyzaj Mimarı

Yunus Emre MANTAŞ

Sanat Tarihçisi

Mürvet ÖZÇELİK

Sosyolog

Muhammed YAZAR

Arkeolog

KUİP-161109567

Katip ÜYE

Özge KAYA

Katip ÜYE

Ali METİN

Osmangazi Belediye Meclisi'nin 08.04.2026
tarih ve 209 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Erkan AYDIN

Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
16.07.2026 tarih ve 824 sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Şahin BİBA

Bursa Büyükşehir Belediye Başkan V.

1. AMAÇ VE KAPSAM

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'müzün 23.07.2025 tarih ve E-20643274-000-364462 sayılı yazısı ile tarafımıza iletilen, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 30.06.2025 tarih E-35546553-165.02.03-6928552 sayılı kararı ile; 1/1000 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında 1.Derece Arkeolojik sit alanında bulunan tapunun Alaattin Mahallesi 4753 ada 40 parselinde bulunan ve 2863 sayılı yasanın 6.Maddesinde belirtilen özellikleri taşıyan yapının anılan yasanın 7.Maddesi gereğince Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tesciline, hazırlanan tescil fişinin uygun olduğu tarafımıza bildirilmiştir.

Bu doğrultuda plan değişikliği hazırlanmış, Osmangazi Belediye Meclisinin 08/10/2025 tarih ve 492 sayılı kararı ile uygun görülen, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/11/2025 tarihli ve 1380 sayılı kararı ile onaylanmıştır

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü'nün 04.02.2026 tarih ve E-7915759 sayılı yazısı ile gönderilen Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 27.01.2025 tarih ve 14996 sayılı kararı ile *'...1/1000 Ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliğinin; ada kenar çizgisinin parsel sınırını dikkate alacak ve tescil taramasının parsel bütününe yapılacak şekilde yapılan düzeltmeyle 2863 sayılı yasanın 17. Maddesi açısından uygun olduğuna''* karar verildiği tarafımıza bildirilmiştir.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU:

İli: Bursa

İlçesi: Osmangazi

Mahallesi: Alaattin

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

Ada/Parsel: 4753/40

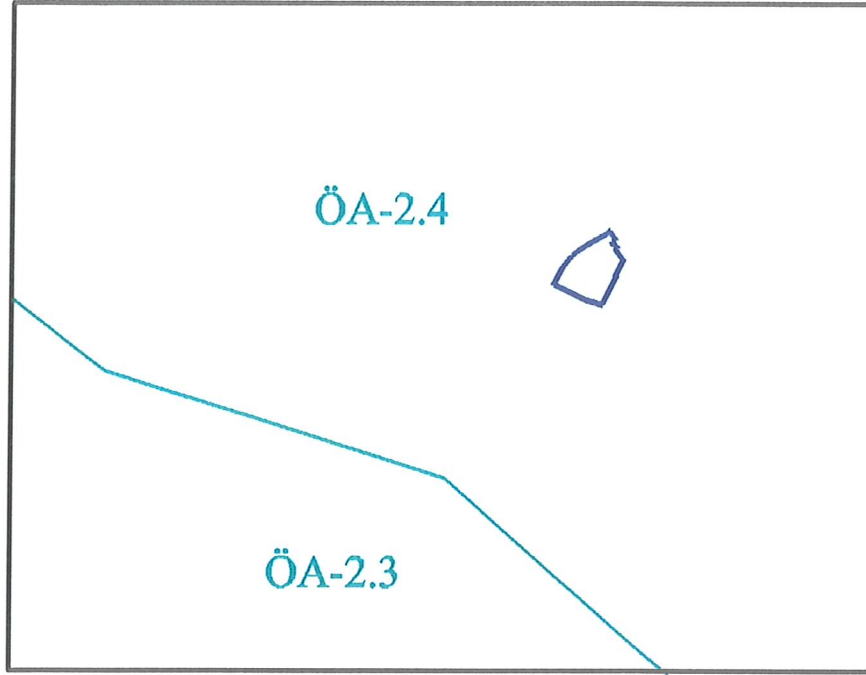


Resim 1: Hava Fotoğrafl

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI:

Planlama Alanının içinde yer aldığı Alaattin Mahallesi 2024 yılı nüfusu 2055 kişidir. Mollagürani, Kavaklı, Pınarbaşı ve Alacahırka Mahalleleri ile çevrelenmiştir.

2.3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI:



BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 15036.29 HEKTARLIK ALANA AİT İMAR PLANINA ESAS
MİKROBÖLGELEME ETÜD RAPORU
YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI

AÇIKLAMALAR

ÖA-5.1 Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar
ÖA-5.2 Dolgu Alanlar
ÖA-2.1 Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar
ÖA-2.3 Önem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi
(Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar
ÖA-2.4 Önem Alınabilecek Nitelikte Erima Boşlukları Açısından Sorunlu Alanlar
ÖA-1.1 Sınırlama Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar
UOA-2.3 Heyelan ve Kaya Düşmesi Riskli Bölgeler
AMB Afete Maruz Bölgeler
DOA Değerlendirme Dışı Alanlar
Yerleşime Uygunluk Sınırı
İnceleme Alanı Sınırı

Ölçek 1/1000 Alan (ha): 15036.29

HAZIRLAYAN ADI SOYADI - UNVANI İMZA

GEOTEKNİK MÜH. SON HAR. İNŞ. MAK. TAAM. SAN. TİC. LTD. ŞTİ. Muhammet TOKAT Jeolojik Müh.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKANİKAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
YER BİLİMSEL ETÜD DAİRE BAŞKANLIĞI

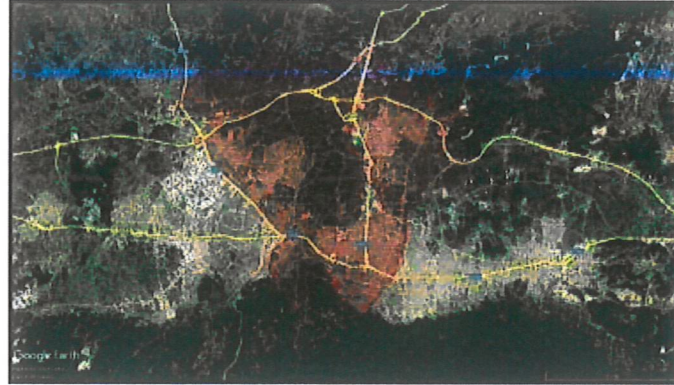
1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin
102. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) Bendine Göre Onaylanmıştır.

Resim 2. İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüd Haritası (ÖA-2.4)



**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 değerlendirmesi yapılmıştır.

İnceleme alanında yapılan jeolojik-jeoteknik çalışmalar sonucunda;

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

- ✓ (1) Dolgu (Qd)
- ✓ (2) Kuvaterner yaşlı Alüvyon (Qal)
- ✓ (3) Kuvaterner yaşlı Yamaç Molozu (Qym)
- ✓ (4) Kuvaterner yaşlı Traverten (Qtr)
- ✓ (5) Üst Miyosen-Pliyosen yaşlı Çamlık Formasyonu (Tmplç)
- ✓ (6) Triyas yaşlı Karakaya Formasyonu (TRkk)
- ✓ (7) Triyas yaşlı 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.

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



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

Bursa Mermeri (Pzub); yapılan sondaj kuyularında kırmızı kahverenkli ayrılmış 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.

Permien 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 (Tmplç); 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.

Altınyon; %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, Permian 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, Permian 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 Stabilitate 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**



- 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 (çişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSI'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

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

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

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

Bu alanlarda:

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

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



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

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

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

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

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

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

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

-İnceleme alanını etkileyebilecek gömülü, yarı gömülü, askıda ki bloklar ya yerinde ıslah edilmeli ya da ayrıntılı kinematik analizleri yapılarak kaya düşmesi riskini bertaraf edecek yöntem/yöntemler belirlenerek uygulanmalıdır.

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

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

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

925

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

Özkan EROL
Jeolojik Mühendis
Oda Sicil No: 6836

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**



- 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 birimlere teması kesinlikle önlenmeli ve uygun drenaj sistemleri mutlaka yapılmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

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

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

XII.8. Değerlendirme Dışı Alanlar (DDA)

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

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



- 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 (çışme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ’den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğı” hükümlerine uyulmalıdır.

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

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

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

Bu alanlarda:

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

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



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

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

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

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

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

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

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

-İnceleme alanını etkileyebilecek gömülü, yarı gömülü, askıda ki bloklar ya yerinde ıslah edilmeli ya da ayrıntılı kinematik analizleri yapılarak kaya düşmesi riskini bertaraf edecek yöntem/yöntemler belirlenerek uygulanmalıdır.

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

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

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

952

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

Özkan EROL
Jeofizik Mühendisi
Oda Sicil No: 6836

Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

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

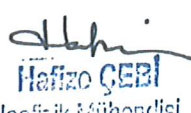


- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtılmalıdır.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak birimlere teması kesinlikle önlenmeli ve uygun drenaj sistemleri mutlaka yapılmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

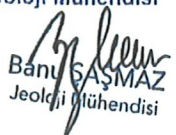
Uygun Olmayan Alanlar 2.3 (UOA-2.3): Heyelan ve Kaya Düşmesi Riskli Bölgeler
İnceleme alanının jeolojisini Karbonifer yaşlı Gökdere Formasyonu, Karbonifer yaşlı Bursa Mermeri, Permian yaşlı Mermer Üyesi ve Yamaç Molozu ait birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi >%40'dan büyük olan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

Değerlendirme Dışı Alanlar (DDA)

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

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

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU


Ali FOSUN
Jeoloji Mühendisi

Banu SAŞMAZ
Jeoloji Mühendisi

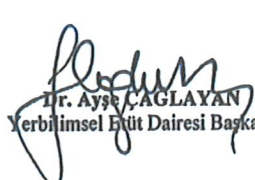

Mehmet YILMAZ
Jeoloji Mühendisi


Dr. Esra Ezo BAKSI
Jeofizik Yüksek Mühendisi

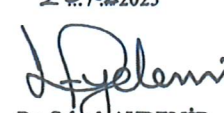
Mehmet Alper KAYA
Jeoloji Mühendisi

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

19.02.2025


Dr. Ayşe CAGLAYAN
Yerbilimsel Bölüm Dairesi Başkanı

25.02.2025


Dr. Selçuk AYDEMİR
Genel Müdür Yardımcısı

ONAY

25.02.2025


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

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

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Dr. Selçuk AYDEMİR
Bakan a.
Genel Müdür Yardımcısı

Ek:

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

Dağıtım:

Gereği:

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

Bilgi:

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

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 7640DSBD-A6CE-4A5E-9801-F7D07F74AD67

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

Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278

Çankaya/ANKARA

KEP Adresi : cevreseshircilikbakanligi@hs01.kep.tr

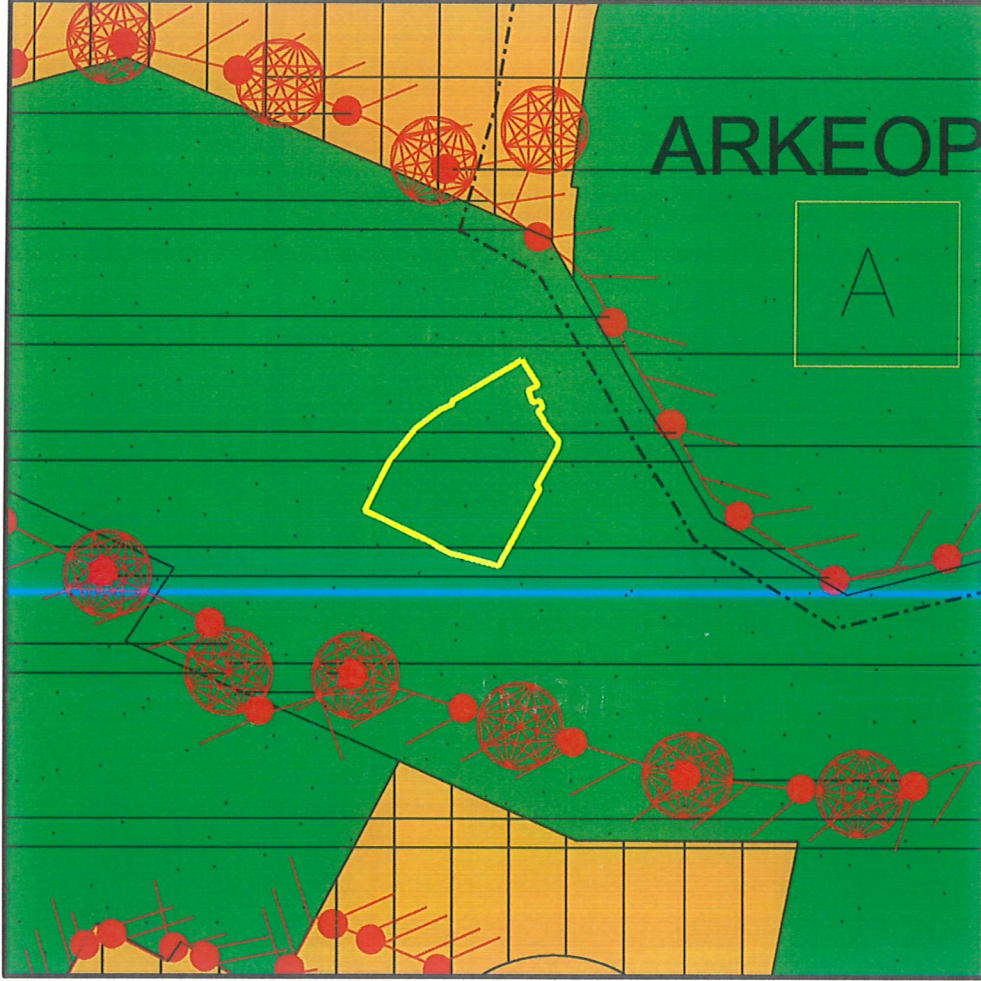
Bilgi için: Mustafa AKTAN
Jeoloji Mühendisi



2. MEVCUT ONAYLI İMAR PLAN KARARLARI

2.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZİM İMAR PLANI

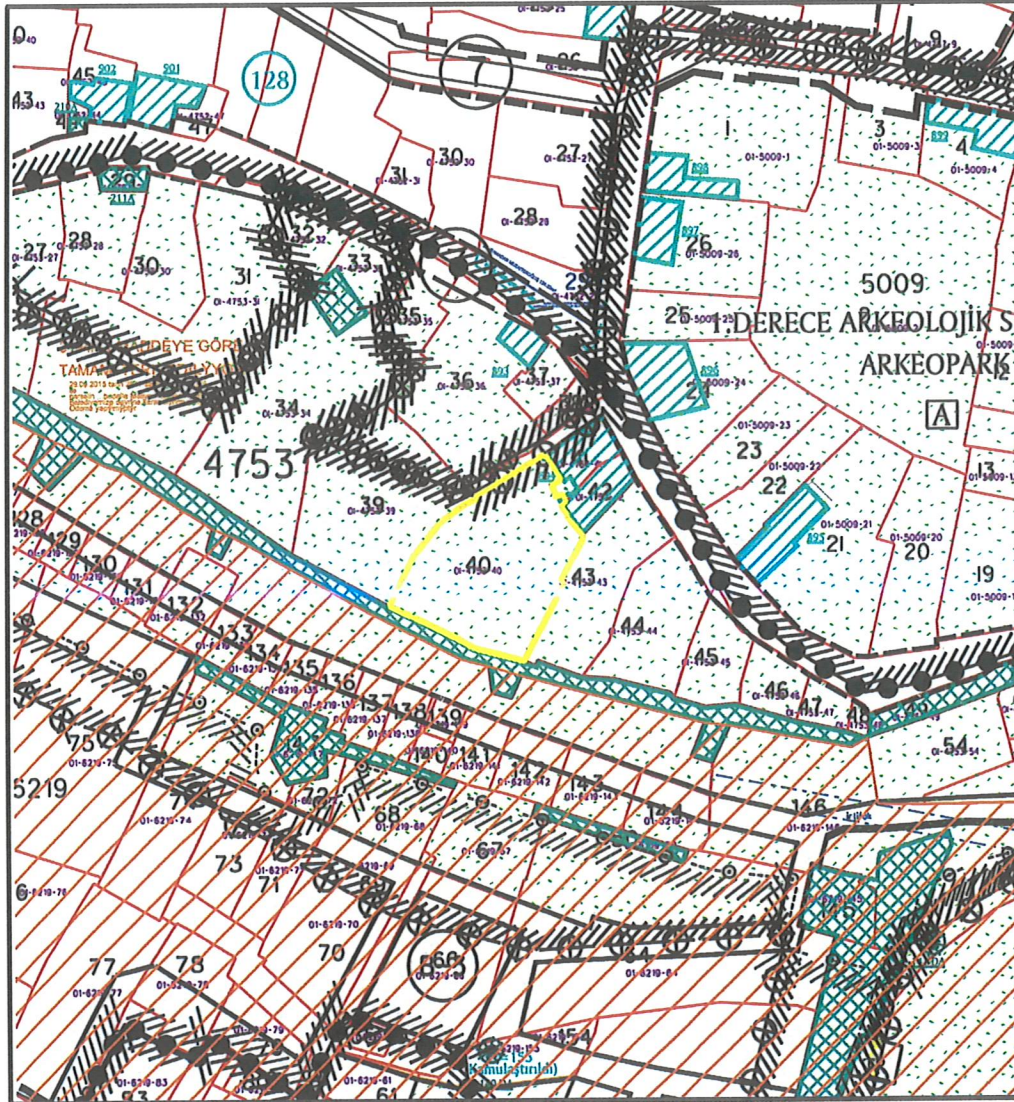
Söz konusu Alaattin Mahallesi 4753 ada 40 parsel arşiv kayıtlarımıza göre 1/5000 ölçekli Osmangazi (Merkez) Nazım İmar Planı kapsamında, 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde, "Park ve Dinlenme Alanında" kalmakta olduğı tespit edilmiştir.



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

2.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.06.2007 tarih ve 380-16021041/688 sayılı Kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planında, 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde, "Park Alanı" kapsamında kalmakta olduğu tespit edilmiştir.



Resim 4. Onaylı 1/1000-1/500 ölçekli Uygulama İmar Plan

3. PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ ARAŞTIRMALAR

3.1. GEREKÇE

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'müzün 23.07.2025 tarih ve E-20643274-000-364462 sayılı yazısı yazısı ile tarafımıza iletilen;

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 30.06.2025 tarih E-35546553-165.02.03-6928552(25.06.2025-14347) sayılı kararı ile; 1/1000 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında 1.Derece Arkeolojik sit alanında bulunan tapunun Alaattin Mahallesi 4753 ada 40 parselinde bulunan ve 2863 sayılı yasanın 6.Maddesinde belirtilen özellikleri taşıyan yapının anılan yasanın 7.Maddesi gereğince Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tesciline, hazırlanan tescil fişinin uygun olduğu tarafımıza bildirilmiştir..



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Proje Tetkik Birimi



Sayı : E-20643274-000-364462
Konu : H22d07a4a Pafta, 4753 Ada, 40 Parsel

23.07.2025

PLANLAMA BİRİMİNE

İlgi : Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 30.06.2025 tarih ve E-35546553-165.02.03-6928552 sayılı yazısı ve eki 25.06.2025 gün ve 14347 sayılı Kurul Kararı.

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Alaaddin Mahallesi, H22d.07a.4a pafta, 4753 ada, 40 parselde kayıtlı taşınmazın tescillenmesi hakkındaki ilgi kurul kararı yazı ekinde sunulmuştur.

Plan değişikliği hususunda gereği bilgilerinize arz olunur.

Ulviye ÖZDAMAR
İmar Ve Şehircilik Müdürü

Ekler :
1 - ilgi yazı
2 - kurul kararı

83743

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: a7bb3278-a64a-433f-b3d8-6e9d00bea660

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

Adres: Santral Garaj Mahallesi Ulubatlı Hısan 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: Meltem AKYAZI
Y. Mimar
Telefon No: -





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



Sayı : E-35546553-165.02.03-6928552
Konu : 16.15.3474 Bursa ili, Osmangazi ilçesi,
Alaaddin Mahallesi, H22D07a4a pafta,
4753 ada, 40 parsel hakk. (Karar No: 14347)

DAĞITIM YERLERİNE

Yukarıda belirtilen konu hakkında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından alınan 25/06/2025 tarihli ve 14347 sayılı karar ve eki yazımız ekinde iletilmektedir. Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.

Erdal ÇETİNDAG
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Ek:

- 1 - Kurul Kararı (1 Sayfa)
- 2 - Tescil Fişi (1 Sayfa)

Dağıtım:

Gereği:

BURSA VALİLİĞİNE
(İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü)
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığına (Ek-2 konulmadı)
Osmangazi Tapu Müdürlüğüne
Osmangazi Belediye Başkanlığına (Ek-2 konulmadı)
Sn: Mehmet Esad IŞIKLAR (Ek-2 konulmadı)

Bilgi:

Kurullar Daire Başkanlığına
Tespit ve Planlama Daire Başkanlığı
(kvenvanter@ktb.gov.tr)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: C93C1AD2-E7E9-47D3-8598-5E48D7B1A58F Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

2863 ve 2577 sayılı kanunlar uyarınca alınan kurul kararlarına karşı ilan veya tebliğden itibaren 60 gün içinde Koruma Yüksek Kuruluna ve/veya idari yargıya başvurulabilir.
Çırpan Mah. 2.Güçlü Sokak No:2 K:1 16050 Osmangazi/Bursa Tel:(0224) 220 1437
Fax No:(0224) 223 1606
bursakurul@kulture.gov.tr
bursa.kurul@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mehmet ULUSOY
Sanat Tarihçi



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

16.15.3 Ek-1

Toplantı Tarihi ve No : 25/06/2025 - 656
Karar Tarihi ve No : 25/06/2025 - 14347

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Alaaddin Mahallesi, 1/1000 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında özel mülkiyetine ait, I. derece Arkeolojik sit alanında bulunan H22D07a4a pafta, 4753 ada, 40 parsel üzerinde yer alan yapıya yönelik Kurulumuzun 29/04/2025 tarihli ve 14192 sayılı kararı gereğince tespit çalışmasının değerlendirilmesine ilişkin Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 10/06/2025 tarihli ve 3493516 sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve ilgi dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Alaaddin Mahallesi, 1/1000 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında özel mülkiyetine ait, I. derece Arkeolojik sit alanında bulunan tapunun H22D07a4a pafta, 4753 ada, 40 parselinde kayıtlı bulunan ve 2863 sayılı yasanın 6. Maddesinde belirtilen özellikleri taşıyan yapının anılan yasanın 7. Maddesi gereğince Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tesciline; hazırlanan tescil fişinin uygun olduğuna;

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05/11/1999 tarihli ve 660 sayılı ilke kararı doğrultusunda Koruma grubunun "2. grup" olarak belirlenmesine;

H22D07a4a pafta, 4753 ada, 40 parselin Tapu Müdürlüğünce tapu beyanlar hanesine "2. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır" şerhinin de konularak Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne bilgi verilmesine karar verildi.

BAŞKAN
Hayrettin ELDEMİR
(İmza)

ASLI GİRİDİR
Erdağ ÇETİNDAG
Koruma Bölge
Kurulu Müdürü

GEÇİCİ BAŞKAN
YARDIMCISI
Gökhan GÜMÜŞDAĞ
(İmza)

ÜYE
Mücahit ARSLAN
(İmza)

ÜYE
Hasan ÇALIŞKAN
(İmza)

ÜYE
Dr. Sami KALFAOĞLU
(İmza)

ÜYE
Ahmet Öner KÖSE
(İmza)

ÜYE
Ali ATICI
(Bulunmadı)

ÜYE
Bursa Büyükşehir Belediye
Temsilcisi
Birben DURMAÇALIŞ
(İmza)

ÜYE
Bursa Müzesi Müdürü V.
Ebru DUMLUPINAR
(İmza)

ÜYE
Osmangazi Belediye
Temsilcisi
Dilek ALTAN TÜRKMEN
(İmza)



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



Sayı : E-74067295-000-365178
Konu : Osmangazi İlçesi Alaattin Mahallesi 4753 Ada
40 Parsel Hakkında

28.07.2025

BURSA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'müzün 23.07.2025 tarihli ve E-20643274-000-364462 sayılı yazısı

İlgi yazı ile tarafımıza iletilen, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 30.06.2025 tarih E-35546553-165.02.03-6928552 sayılı kararı ile; 1/1000 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında 1.Derece Arkeolojik sit alanında bulunan tapunun Alaattin Mahallesi 4753 ada 40 parselinde bulunan ve 2863 sayılı yasanın 6.Maddesinde belirtilen özellikleri taşıyan yapının anılan yasanın 7.Maddesi gereğince Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tesciline, hazırlanan tescil fişinin uygun olduğu tarafımıza bildirilmiştir.

Alaattin Mahallesi 4753 ada 40 parsel, arşiv kayıtlarımızda 1/5000 ölçekli Osmangazi Merkez Nazım İmar Planı kapsamında, 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde,"Park ve Dinlenme Alanında" kalmakta olduğu, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.06.2007 tarih ve 380-16021041/688 sayılı Kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planında, 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde, "Park Alanı" kapsamında kalmakta olduğu tespit edilmiştir.

Söz konusu kararda belirtilen tescilli yapının plan üzerine işlenebilmesi açısından yapılması öngörülen plan değişikliğine altlık olacak nitelikte dijital formatta sayısal verinin ve tescil fişinin tarafımıza iletilmesi halinde iş ve işlemlere devam edilebilecektir.

Gereği bilgilerinize arz olunur.

Fatih VARDAR
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek : İlgi yazı ve Kurul Kararı örn.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 4eadfe26-7c68-45b4-a7e6-72e5207c3184

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/cisleri-belediye-cbys>

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: Muhammed KATMIŞ
Şehir Plancısı
Telefon No: D:5068





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



2025 AHLE YILI

Sayı : E-35546553-150-7078811
Konu : 16.15.3474 Bursa ili, Osmangazi ilçesi,
Alaaddin Mahallesi, H22D07a4a pafta,
4753 ada, 40 parsel hakk.

01.08.2025

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Osmangazi Belediyesi'nin 28.07.2025 tarihli ve E-74067295-000-365178 sayılı yazınız.

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Alaaddin Mahallesi, 1/1000 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında özel mülkiyetine ait, I. derece Arkeolojik sit alanında bulunan H22D07a4a pafta, 4753 ada, 40 parselde bulunan ve Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25/06/2025 tarihli ve 14347 sayılı kararı ile 2.Grup Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tescilli yapıya ilişkin ilgi yazınız incelenmiştir.

Söz konusu yapının tescil fişi yazımız ekinde iletilmekte olup anılan parselde yönelik dijital formatta sayısal verinin ilgili Kadastro Müdürlüğünden temin edilmesi hususunda;

Gereğini ve bilgilerinizi arz ederim.

Erdal ÇETİNDAG
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Ek: Tescil Fişi (1 Sayfa)

Dağıtım:

Osmangazi Kadastro Birimine
Osmangazi Belediyesi Başkanlığı (Kentsel Tasarım
Müdürlüğü)

87228

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 7CC1FB7C-5BC0-4500-B16A-F0721E52311A

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

Çırpan Mahallesi 2.Güçlü Sokak No:2 K:1 16050 Osmangazi/Bursa

Tel: (0224) 220 1437 Fax No: (0224) 223 1606

bursakurul@kltur.gov.tr

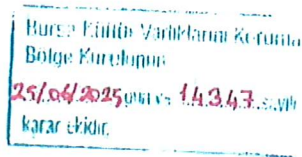
bursa.kurul@ktsm.kep.tr

Bilgi için: Mehmet ULUSOY
Sanat Tarihçi



Ek

AVRUPA KONSEYİ		DOĞAL VE KÜLTÜREL VARLIKLARI KORUMA ENYANTERİ D.E.V.K.E.		ANIT		ENVANTER NO:	
TÜRKİYE		KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ				PARTE NO:	
İL: BURSA	İLÇESİ: Osmangazi	MARAFLI S. Alpaslan		EĞİTİMİ:		EĞİTİMİ:	
SOKAK VE KAPIN NO:		KADASTRO		BÖLGE:		BÖLGE:	
		PAFTA H22D07A4A ADA: 4753 PARSEL: 40		4		KÜLTÜREL	
ADİ EORJIT	YAPTIRAN:	YAPAN:	MİMARİ ÇAĞI:				
	YAPIM TARİHİ:	KITABE:	YAKIYI:				
GENEL TANIM: Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Pınarbaşı Mahallesi'nde H22D07A4A pafta, 4753 ada, 40 parsel bulunmaktadır.							
KORUMA DURUMU	A	IVİ	TASİYİCİ	A	DIŞ	A	ÜST YAPI
	X	ORTA	YAPI	X	YAPI	X	YAPI
	B			B		B	ELEMANLARI
	C	PENA		C		C	
				X		X	
VAZİYET PLANI	FOTOĞRAFLAR						
	  						
GÖZLEMLER: Aktif olarak kullanılmamaktadır.							

BUGÜNKÜ SAHİBİ	Özel Mülkiyet	BAKIMINDAN SORUMLU OLMASI GEREKEN KURULUŞ: Mal Sahibi								
YAPILAN ONARIMLAR: Bilinmemektedir.										
AYRINTILI TANIM: Özel mülkiyete ait olan taşınmazın yapının tarihi bilinmemektedir. 2 katlı (zemin +1 kat) dir. Ahşap-kargas arası kerpiç malzemeden inşa edilmiştir. Üzeri tamamen sıvalıdır. Sokağa bakan (güney) cephesindeki bahçeden girişi bulunmaktadır. Doğu-batı yönünde uzanmasına dikdörtgen planlıdır. Zemin katın sol (batı) tarafında giriş kapısı bulunmaktadır. Kapının sağ tarafına doğru 3 adet kare pencereler sıralanmaktadır. Üst katta da benzer uygulama kullanılmıştır. Yapının doğu ve batı cephelerinde mimari unsur görülmemektedir. Yapının içerisinde kapı, pencere, ikinci kata çıkış merdiveni ve tavanlar özgün diğer kısımlar yenilenmiştir. Üftade Camide imamlık yapan Mehmet Zahit Kotku Efendi'nin bu evde doğduğu bilinmektedir. Mehmet Zahit Kotku Efendi ilk mektebi olan Oruçbey İbtidadiyesi ardından Maksud İdadisi ve Bursa Sanat Okulunda okudu. Beyazıt, Fatih ve Ayasofya camilerinde derslere devam etti. Burada hafızlığı tamamladı. Farklı köy ve kasabalarda dini derslere katıldı. 1952 Aralık ayına kadar 7 yıl süre ile Üftade Camide imamlık yaptı. Sonra Ümmü Gülşüm Mescidi ve Fatih İskender Paşa Camide görev yaptı. 13 Kasım 1980 tarihinde vefat etmiştir. Kabr. Süleymaniye Haziresinde bulunmaktadır.										
<table border="1"> <tr> <td>SU</td> <td>ELEKTRİK</td> <td>ISITMA</td> <td>KANALİZASYON</td> </tr> <tr> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> </table>			SU	ELEKTRİK	ISITMA	KANALİZASYON	X	X	X	X
SU	ELEKTRİK	ISITMA	KANALİZASYON							
X	X	X	X							
ORDİNAL KULLANIMI: Konut										
BUGÜNKÜ KULLANIMI: Konut										
ÖNERİLEN KULLANIMI: Konut										
HAZIRLAYANLAR: 24/06/2025										
Mehmet ULUSOY - Sanat Tarihçisi										
Mehmet CAYHAN - Mimar										
Sevdanur KIR - Şehir Plancısı										
KONTROL EDEN: Koruma Bölge Kurulu Müdürü -										
YAYIN DİZİNİ:	EKLER:									
	RAPOR X									
	FOTOĞRAF X									
	RÖLÖVE PROJESİ									
	RESTORASYON PROJESİ									
	HARİTA X									
	KROKİ-PLAN X									
	KITABE									
YAKIYI										
REVİZYON:										
KURUL KARARLARI										

Bu doğrultuda plan değişikliği hazırlanmış, Osmangazi Belediye Meclisinin 08/10/2025 tarih ve 492 sayılı kararı ile uygun görülen, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/11/2025 tarihli ve 1380 sayılı kararı ile onaylanmıştır.



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2025 / 231
Karar No : 492

ÖZETİ : Alaaddin Mahallesi, 4753 ada, 40 parselde plan değişikliği

Belediye Meclisinin 08.10.2025 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/11 nci maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporunun okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"MECLİS HAVALA TARİH VE KARAR NO: Belediye Meclisi'nin 03.09.2025 tarih ve 468 sayılı kararı ile havale olmuştur.

TALEP: Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 30.06.2025 tarih E-35546553-165.02.03-6928552 sayılı kararı ile plan değişikliği talebi

KONU: Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 30.06.2025 tarih E-35546553-165.02.03-6928552 sayılı kararı ile; 1/1000 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında 1.Derece Arkeolojik sit alanında bulunan tapunun Alaattin Mahallesi 4753 ada 40 parselinde bulunan ve 2863 sayılı yasanın 6.Maddesinde belirtilen özellikleri taşıyan yapının anılan yasanın 7.Maddesi gereğince Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tesciline, hazırlanan tescil fişinin uygun olduğu tarafımıza bildirilmiş, ilgi(b) sayılı yazımız ile de tescil fişi ve plan değişikliğine esas sayısal veri talep edilmiş olup, ilgi(a) sayılı yazı ile tescil fişi tarafımıza gönderilmiştir.

MERİİ PLANLARDAKİ DURUMU: Söz konusu Alaattin Mahallesi 4753 ada 40 parsel, arşiv kayıtlarımızda 1/5000 ölçekli Osmangazi Merkez Nazım İmar Planı kapsamında, 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde,"Park ve Dinlenme Alanında" kalmakta olduğu, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.06.2007 tarih ve 380-16021041/688 sayılı Kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planında, 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde, "Park Alanı" kapsamında kalmakta olduğu tespit edilmiştir.

İNCELEME: Söz konusu parselin plan üzerindeki durumu incelendiğinde, 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde park alanında kaldığı, parselin imar yoluna cephesi olmadığı, kuzey kısmında, 1.Derece Arkeolojik Sit sınırının ve 3.Derece Arkeolojik Sit Sınırının arasında kalan boşlukta, kadastral bir yolun bulunduğu, 1.Derece ve 3.Derece Arkeolojik Sit Sınırının arasında kalan kısmın yaklaşık 3m genişliğinde olduğu tespit edilmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Komisyonunda yapılan incelemeler sonucunda, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun kararı ile Alaattin Mahallesi 4753 ada 40 parselin kuzeyinde bulunan 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı ve 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırları arasında kalan yaklaşık 3m genişliğindeki alanın "Yol Alanı" olarak düzenlendiği, kurul kararına istinaden uygun bulunan tescil fişine ait yapının " Tescilli Yapı" taraması yapılarak çizildiği şekliyle hazırlanan 1/1000 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı plan değişikliği, "Bursa Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunca Aynen Uygun Bulunması Halinde Uygulamaya Geçilir." Notu ile birlikte İmar ve Bayındırlık Komisyonu toplantısına katılan üyelerin oybirliği ile uygun görülmüştür. Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup,



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2025 / 231
Karar No : 492

ÖZETİ : Alaaddin Mahallesi, 4753 ada, 40
parselde plan değişikliği

Mecliste görüşülmesi sonucunda; plan işlem numarası UİP-161109567 olan plan değişikliği ile ilgili komisyonca yapılan incelemeler sonucu, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun kararı ile Alaaddin Mahallesi 4753 ada 40 parselin kuzeyinde bulunan 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı ve 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırları arasında kalan yaklaşık 3m genişliğindeki alanın "Yol Alanı" olarak düzenlendiği, kurul kararına istinaden uygun bulunan tescil fişine ait yapının " Tescilli Yapı" taraması yapılarak çizildiği şekliyle hazırlanan 1/1000 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı plan değişikliği, "Bursa Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunca Aynen Uygun Bulunması Halinde Uygulamaya Geçilir." notunun eklendiği şekliyle, 2863 ve 5226 sayılı yasalar gereği BKVKB Kurulu'na iletmek üzere 3194 sayılı Kanunun 8/b maddesine istinaden aynen uygun olduğuna, Belediye Meclisinin 08.10.2025 günlü olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada mevcudun oybirliği ile karar verildi.

Divan Katibi
ALİ METİN

Meclis Üyesi

Divan Katibi
ÖZGE KAYA

Meclis Üyesi





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



Sayı : E-90240332-115.01.02-239698
Konu : Belediye Meclis Kararları

02.12.2025

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.11.2025 tarih ve 1380 sayılı kararı.

İlgi Büyükşehir Belediye Meclis kararları ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7/b ve 14 üncü maddeleri gereği, Osmangazi Belediye Meclisinin 03.09.2025 tarihli 431 sayılı, 08.10.2025 tarihli ve 492, 495, 496, 497 sayılı kararları değerlendirilmiştir.

Ekte sunulan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı / Plan Değişiklikleri; 3194 sayılı İmar Kanununun Ek Madde-8'deki kriterlere sahip olması durumunda askı işlemlerinden önce İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğinin 11. maddesinin 3. bendinde belirtilen “Büyükşehir belediyesi olan yerlerde, plan değişikliği teklifinin ilçe belediyesine yapılması halinde, büyükşehir belediyesince onaylanmasından sonra, ilçe belediye başkanlığına iletilerek askıya çıkarılmasından önce, ilçe belediyesince değer artış payı ile ilgili iş ve işlemlerin başlatılması, resmi yazı ile ilgili birime bildirilir.” hükmü doğrultusunda iş ve işlemlere devam edilmesi, ardından 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre askı ilan ve dağıtım işlemlerinin Belediyenizce yapılması gerekmektedir.

Gereğini rica ederim.

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

Ek:

- 1- İlgi Büyükşehir Belediye Meclis Kararı,
- 2- 5 adet Osmangazi Belediyesi Meclis Kararı ve ilgili dosyaları.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu : c73de44b-4361-495a-be60-367f15919bab

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.sbmd@bursa.bel.tr Elektronik Ağ: www.bursa.bel.tr

Kep Adresi: bursabuyuksehir.genelevnmk@hs03.kep.tr

Bilgi için: Esra MUTLU

Yüksek Şehir Plancısı

Telefon:(224) 444 16 00 (1944)

Ref.No:28421688





T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :1380

Özeti: Osmangazi Belediyesine ait 1/1000
ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklikleri

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 13.11.2025 günü saat 17.00'de yaptığı 2024/2029 seçim döneminin 19., 2. dönemin 10. OLAĞAN toplantısının 1. Birleşimine ait gündemin 48. maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin, 11.09.2025 tarih ve 1138 sayılı Kararı ile 09.10.2025 tarih ve 1252 sayılı Kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna iade edilen Osmangazi Belediye Meclisinin Meclis Kararlarının komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

Uygun Bulunan Kararlar:

- 1) 03.09.2025 tarih ve 431 sayılı Meclis Kararı,
- 2) 08.10.2025 tarih ve 492 sayılı Meclis Kararı,
- 3) 08.10.2025 tarih ve 495 sayılı Meclis Kararı,
- 4) 08.10.2025 tarih ve 497 sayılı Meclis Kararının uygun olduğuna,

Değiştirilerek Uygun Bulunan Karar:

- 5) 08.10.2025 tarih ve 496 sayılı Kararının, plan onama sınırının, plan değişikliği onama sınırını kapsayacak şekilde düzenlendiği şekliyle değiştirilerek uygun olduğuna,

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ve 14. maddesine istinaden; oybirliği/oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Bu raporda belirtilen İmar Planı değişikliklerinden "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliği"ne tabi olanların değer artış payı işlemlerinin tamamlanmasında ilgili ilçe Belediyesi yetkili ve sorumludur.

Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Osmangazi Belediye Meclisinin, 03.09.2025 tarihli ve 431 sayılı Meclis Kararı, 08.10.2025 tarihli ve 492, 495, 497 Meclis Kararlarının uygun olduğuna,

08.10.2025 tarih ve 496 sayılı Meclis Kararının plan onama sınırının, plan değişikliği onama sınırını kapsayacak şekilde düzenlendiği şekliyle değiştirilerek uygun olduğuna,

Bu raporda belirtilen İmar Planı değişikliklerinden "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliği"ne tabi olanların değer artış payı işlemlerinin tamamlanmasında ilgili ilçe Belediyesi yetkili ve sorumludur.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ve 14. maddeleri uyarınca raporun kabulüne Büyükşehir Belediye Meclisinin, 13.11.2025 günlü OLAĞAN toplantısının 1. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

Mustafa DOĞRUBAY
Meclis Başkanı

Armağan ELÇİN
Katip Üye

Ahmet Alperen AYDIN
Katip Üye

Bursa Kùltür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 27.01.2025 tarih ve 14996 sayılı kararı ile "...1/1000 Ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliğinin; ada kenar çizgisinin parsel sınırını dikkate alacak ve tescil taramasının parsel bütününe yapılacak şekilde yapılan düzeltmeyle 2863 sayılı yasanın 17. Maddesi açısından uygun olduğuna" karar verildiği tarafımıza bildirilmiştir.



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



Sayı : E-35546553-165.02.03-7915759

04.02.2026

Konu : (16.15.3474), Bursa ili, Osmangazi ilçesi,
Alaaddin Mahallesi, 4753 ada, 40 parsel
ilişkin 1/1000 Ölçekli Muradiye Koruma
Amaçlı İmar Planı Değişikliği hk.

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Yukarıda belirtilen konu hakkında alınan Bursa Kùltür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 27/01/2025 tarihli ve 14996 sayılı kararı ekte sunulmuştur.
Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Erdal ÇETİNDAG
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Ek:

- 1 - Koruma Bölge Kurulu Kararı (1 Sayfa)
- 2 - Koruma Bölge Kurulu Karar Eki Plan Açıklama Raporu (28 Sayfa)
- 3 - Koruma Bölge Kurulu Karar Eki Bilgi Paftası (1 Sayfa)
- 4 - Koruma Bölge Kurulu Karar Eki 1 Adet Plan Paftası 1 Adet Açıklama Raporu

Dağıtım:

Gereği:

BURSA VALİLİĞİNE
(İl Kùltür ve Turizm Müdürlüğü) (Ek-4 konulmadı)
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığına (Ek-4 konulmadı)
Osmangazi Belediye Başkanlığına

Bilgi:

Kurullar Daire Başkanlığına (Ek-4 konulmadı)
Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğüne (Ek-4 konulmadı)
Bursa Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne (Ek-4 konulmadı)
Osmangazi Kaymakamlığına (Ek-4 konulmadı)



Bu evrakın 5070 sayılı kanun gereğince E-imza ile imzalandığı tasdik edildi.

MÜHÜR

Adı Soyadı - İmzası
Tuba ÖZKAN YILDIRIM

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 7237947E-D06A-4850-AF92-3AAF60F3E721 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>
2863 ve 2577 sayılı Kanunlar uyarınca alınan kurul kararına karşı ilan veya tebliğden itibaren 60 gün içinde Koruma Yüksek Kurulu'na ve/veya İdari Yargıya başvurulabilir.
Çıpan Mahallesi 2.Güçlü Sokak No:2 K:1 16050 Osmangazi/Bursa Tel: (0224) 220 1437
bursakurul@kult.gov.tr
bursa.kurul@hs01.kep.tr

Bilgi için: Sevdnur KIR
Şehir Plancısı



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

16.15.3474

Toplantı Tarihi ve No : 27/01/2026 - 682
Karar Tarihi ve No : 27/01/2026-14996

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Alaaddin Mahallesi, Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında, 1. Derece arkeolojik sit alanında kalan, 25/06/2025 tarihli ve 14347 sayılı kurul kararı ile 2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen, özel mülkiyetteki tapunun 4753 ada 40 parselle ilişkin Osmangazi Belediye Meclisinin 08/10/2025 tarih ve 492 sayılı kararı ile uygun görülen, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/11/2025 tarihli ve 1380 sayılı kararı ile onaylanan, 4753 ada 40 parselle ilişkin 1/1000 Ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliğinin değerlendirilmesine yönelik Osmangazi Belediye Başkanlığı Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün 15/12/2025 tarihli 400368 sayılı yazısı ile Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü uzmanlarının 21/01/2026 tarihli ve 3994586 sayılı raporu okundu, ekleri ve işlem dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Alaaddin Mahallesi, Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında, 1. derece arkeolojik sit alanında kalan, 25/06/2025 tarihli ve 14347 sayılı kurul kararı ile 2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen, özel mülkiyetteki 4753 ada, 40 parselle ilişkin Osmangazi Belediye Meclisinin 08/10/2025 tarih ve 492 sayılı kararı ile uygun görülen, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/11/2025 tarihli ve 1380 sayılı kararı ile onaylanan, 1/1000 Ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliğinin; ada kenar çizgisinin parsel sınırını dikkate alacak ve tescil taramasının parsel bütününe yapılacak şekilde yapılan düzeltimle 2863 sayılı yasanın 17. Maddesi açısından uygun olduğuna,

Söz konusu yapının komşu parselinde bulunan 4753 ada 41 parselde yer alan 27/01/2017 tarihli ve 6584 sayılı kurul kararıyla, 894 envanter numarasıyla tescilli yapının izinsiz yıkıldığı ve yerine kaçak uygulama yapıldığı anlaşıldığından, sorumluları hakkında 2863 sayılı Yasanın 9. ve 57. maddeleri uyarınca yasal soruşturma açılarak sonucundan Kurulumuz Müdürlüğüne bilgi verilmesine, kaçak uygulamanın 42 parseldeki yapıya zarar vermeden, Müze denetiminde kaldırılmasına karar verilen, 3 katlı kaçak yapının mevcut durumda yıkılmadığı görülmüş olup kurul kararının 2863 sayılı yasanın 61. maddesi uyarınca gereğinin yapılmasının hatırlatılmasına karar verildi.

BAŞKAN
Hayrettin ELDEMİR
(İmza)

ÜYE
Dr. Sami KALFAOĞLU
(İmza)

ÜYE
Cebail ÇETİNKAYA
(İmza)

ÜYE
Bursa Büyükşehir Belediye
Temsilcisi
Birben DURMAÇALIŞ


Koruma Bölge Kurulu Müdürü

BAŞKAN YARDIMCISI
Ahmet Öner KÖSE
(İmza)

ÜYE
Hasan ÇALIŞKAN
(İmza)

ÜYE
Güven YAVUZ
(İmza)

ÜYE
Osmangazi Belediye Temsilcisi
Aykan İYİZAMAN

İSALERİDİR



**DÜZELTMEYLE
UYGUNDUR**

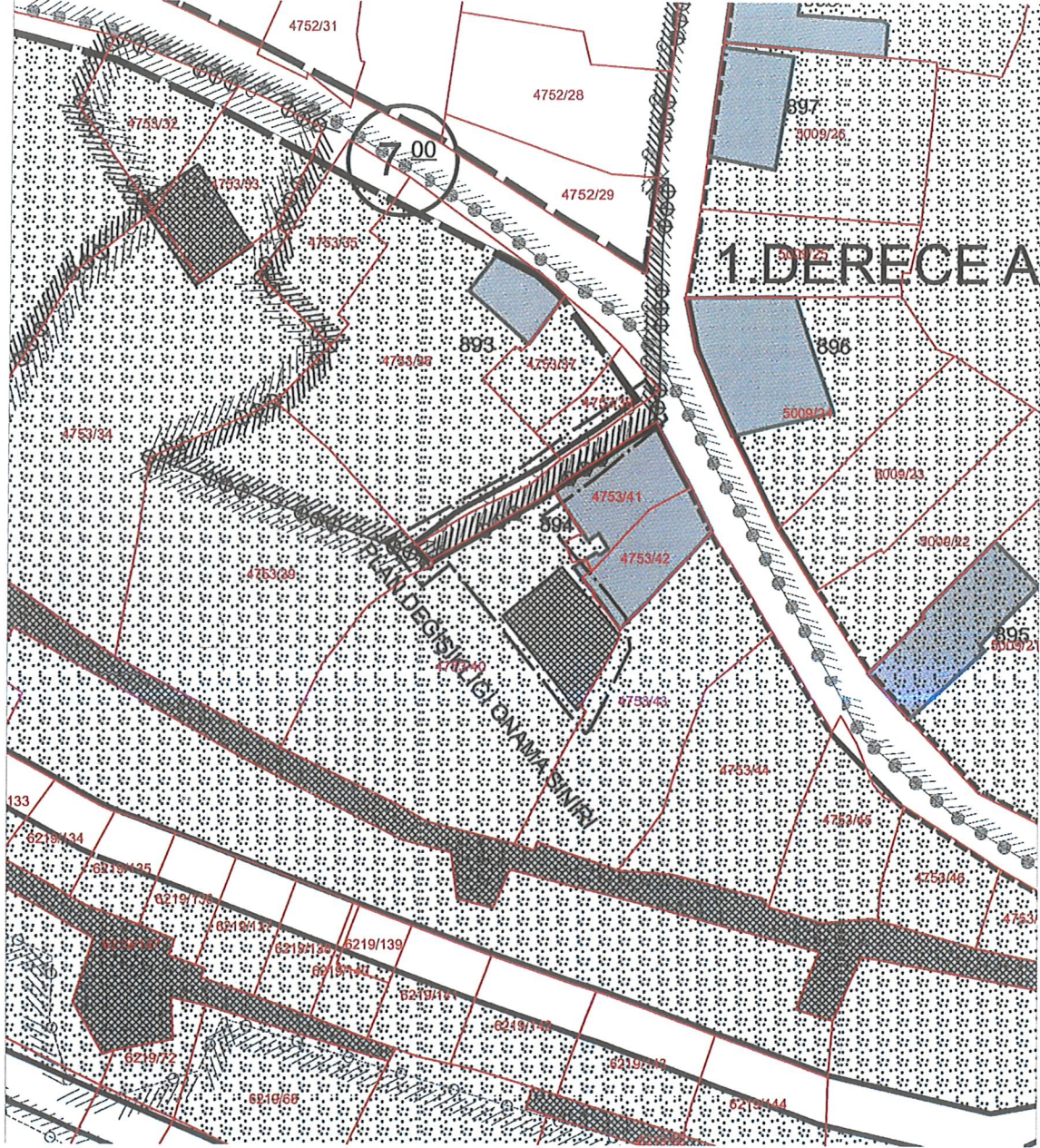
Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Alaattin Mahallesi 4753 Ada, 40 Parcele İlişkin 1/1000 Ölçekli Muradiye
Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği
Bilgi Paftası

Bursa Kültür Varlıkları ve Anıtları
Bölge Kuruluna
21.05.2016 tarihli 14996 sayılı
kararı ile



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

4.1. PLAN KARARLARI



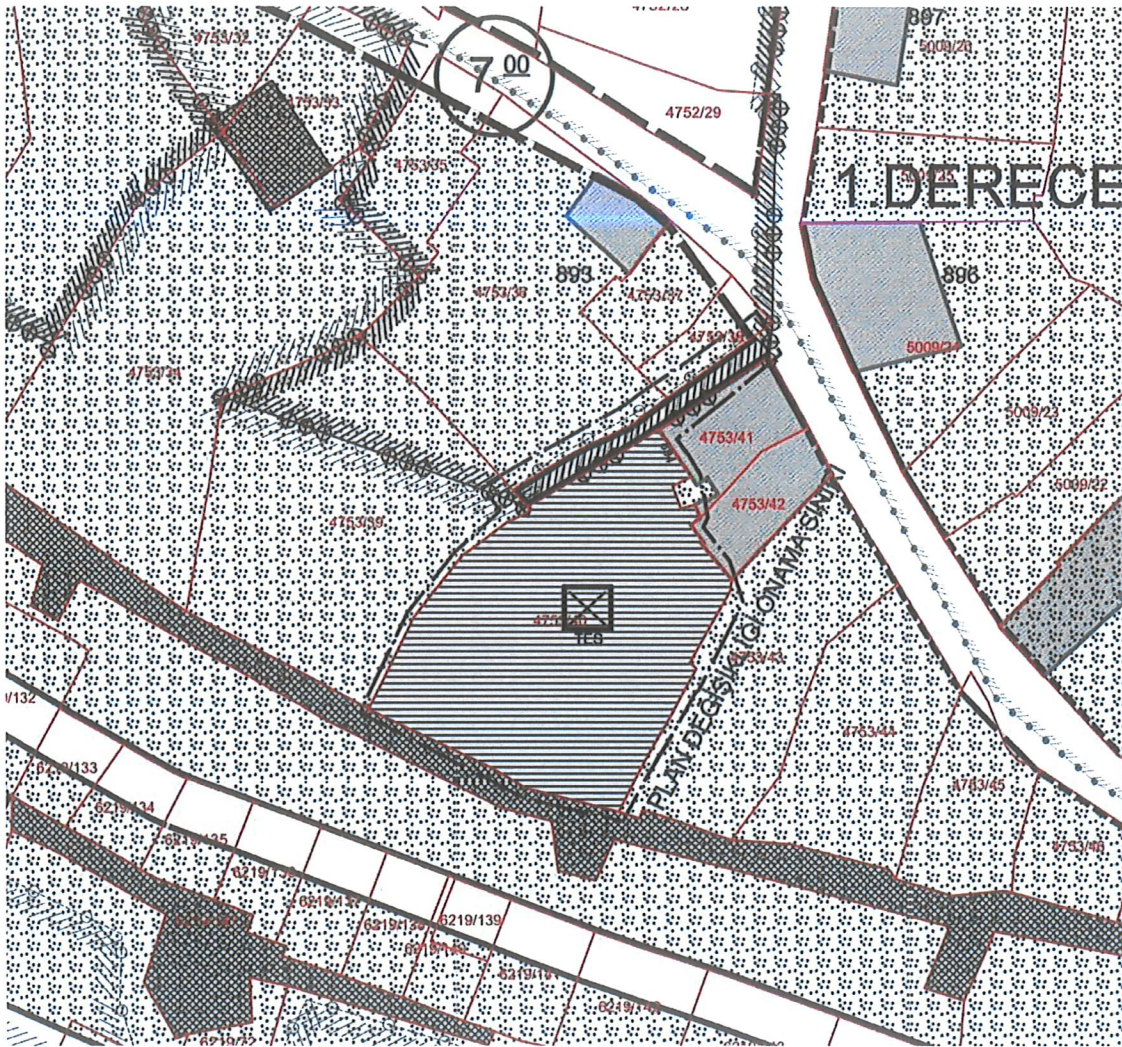
Resim 7. Osmangazi Belediye Meclisinin 08/10/2025 tarih ve 492 sayılı kararı ile uygun görülen, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/11/2025 tarihli ve 1380 sayılı kararı ile onaylan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği(DÜZELTME İLE UYGUN BULUNAN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ)

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.06.2007 gün ve 380 sayılı kararı ve 16021041/688 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında kalan Alaattin Mahallesi 4753 ada 40 parselde yapılan incelemede, 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde park alanında kaldığı, parselin imar yoluna cephesi olmadığı, kuzey kısmında, 1.Derece Arkeolojik Sit sınırının ve 3.Derece Arkeolojik Sit Sınırının

arasında kalan boşlukta, kadastral bir yolun bulunduğu, 1.Derece ve 3.Derece Arkeolojik Sit Sınırının arasında kalan kısmın yaklaşık 3m genişliğinde olduğu tespit edilmiştir.

Plan değişikliği ile 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı ve 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırları arasında kalan yaklaşık 3m genişliğindeki alan "Yol Alanı" olarak düzenlenmiş, kurul kararına istinaden uygun bulunan tescil fişine ait yapıya ilişkin "Tescilli Yapı" taraması yapılarak çizildiği şekliyle plan değişikliği hazırlanmıştır.

Ancak Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 27.01.2025 tarih ve 14996 sayılı kararı ile "...1/1000 Ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliğinin; ada kenar çizgisinin parsel sınırını dikkate alacak ve tescil taramasının parsel bütününe yapılacak şekilde yapılan düzeltmeyle 2863 sayılı yasanın 17. Maddesi açısından uygun olduğuna" karar verildiği tarafımıza bildirilmiş, bu doğrultuda söz konusu parselde bahse konu 27.01.2025 tarih ve 14996 sayılı kurul kararına istinaden, koruma kuruluna gönderilen pafta üzerinde yapılan düzeltme dikkate alınarak, parselin tamamında tescil taraması yapıldığı ve ada kenar çizgisinin parsel sınırına oturacak şekilde plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.



Resim 7. Kurul Kararına İstinaden Düzenlenen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği(27.01.2025 TARİH VE 14996 SAYILI KARARI İLE DÜZELTME YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ)



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 Yürümlenecek Müelliflerin Yeterliliği HakkındaYönetmelik'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.

