



OSMANGAZİ BELEDİYESİ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, NİLÜFERKÖY MAHALLESİ 10426 ADA 1
PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER KÖYÜ İLAVE UYGULAMA
İMAR PLANI

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Dilek ALTAN TURKMEN
A GRUBU YEREL YEREL YEREL
Dip No: 17.01.19.02351
Oda Sicil No 2261

UIP-16.1119...724

Katip ÜYE
Özge KAYA

Katip ÜYE
Ali METİN

Osmangazi Belediye Meclisi'nin 07.01.2026
tarih ve 19... sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Erkan AYDIN
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.7.26
tarih ve 82... sayılı kararı ile onaylanmıştır.



1.AMAÇ VE KAPSAM

09.09.2025 tarihli ve 102180 sayılı dilekçe başvurusu ile Nilüferköy Mahallesi'nde artan nüfusun göz önünde bulundurularak hizmet edecek Sağlık Ocağı-Belediye Hizmet Alanı-Resmi Kurum gibi binaya ihtiyaç duyulduğu, Nilüferköy Köyiçi imar planı ve Nilüferköy İlave İmar Planına bakıldığından 10424 ada 3 parselin doğusunda bulunan Resmi Kurum Alanının, merkezi konumda olan 9104 ada 4 parselin yanında bulunan park alanına alınması, resmi kurum alanının park alanı olarak düzenlenmesi ile ilgili plan değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Ancak imar komisyonunda yapılan görüşmeler sonucunda öneride bulunulan 9104 ada 4 parselin yanındaki park alanı yerine 7607 ada 3 parselin kuzeyindeki park alanı ile değiştirilmesi uygun görülmüştür.

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU:

İli: Bursa

İlçesi: Osmangazi

Mahallesi: Nilüferköy Mahallesi

Plan Adı: 1/1000 ölçekli Nilüfer Köyü İlave Uygulama İmar Planı

Ada/Parsel: 10426 ada 1 parsel



Resim 1: Hava Fotoğrafı

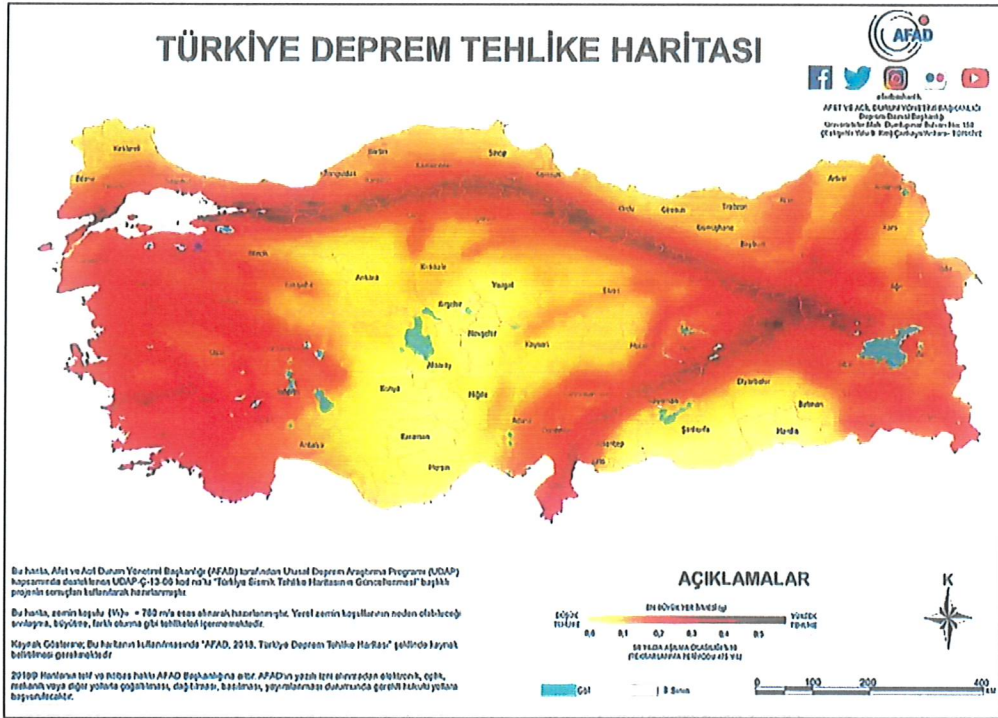
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI:

Planlama Alanının içinde yer aldığı Nilüferköy Mahallesi 2024 yılı nüfusu 3604 kişidir.

2.3. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI:

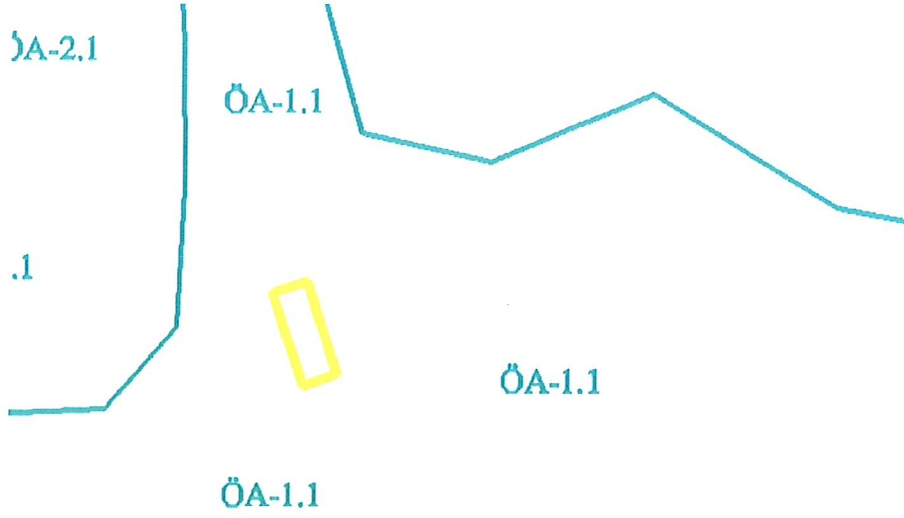
2.3.1. Depremsellik

Planlama Alanı, İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre Yüksek Tehlikeli bölgededir.



Kaynak: AFAD 2018 Türkiye Deprem Tehlike Haritası

2.3.2. Jeolojik Yapı



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



Ölçek 1/1000

Alan (ha): 15036.29

HAZIRLAYAN

ADI SOYADI - ÜNVANI

İMZA

GEOTEKNİK MÜH. SON
HAR. İNŞ. MAK. TAHH. SAN.
TİC. LTD. ŞTİ.

Muhammet TOKAT
Jeolojik Müh.

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

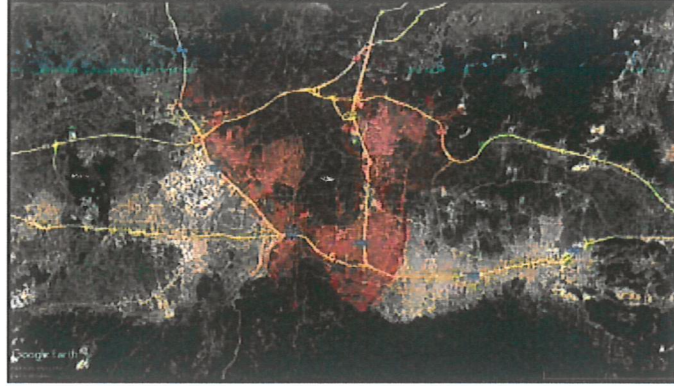
1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin
102. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) Bendine Göre Onaylanmıştır

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



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

YERBİS BARKOD NO: 23001300095834



GEOTEKNİK
MÜHENDİSLİK

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

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

Tel:0312 215 97 28

geo@geoteknikmuh.com

ŞUBAT - 2025

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



**XIV. İNCELEME ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK
DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

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

özellikleri belirlenerek inceleme alanının yerleşime uygunluk 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 kayalar, kahverenkli kumlu kil, sarı kahverenkli ayrışmış şist, yeşil renkli şist, parçalı şist, kızıl kahverenkli çakıllı kil birimleri gözlenmiştir.

Bursa Mermeri (Pzub); yapılan sondaj kuyularında kızıl kahverenkli ayrışmış şist, yeşil renkli killi şist, kahverenkli kumlu kil, kahverenkli çakıllı kumlu kil birimleri gözlenmiştir.

Sazak Formasyonu (Pzks); yapılan sondaj kuyularında sarımsı renkli metatüfler, kahverenkli sarımsı metatüfler, yeşil renkli mam-kil, kızıl yeşil renkli metavolkanitler, bej kızıl renkli killi kum, kızıl-bordo renkli metavolkanit, krem renkli parçalı killi mermer birimleri gözlenmiştir.

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

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

Çamlık Formasyonu (Tmplç); yapılan sondaj kuyularında kahverenkli kumlu kil, kahverenkli kiltaşı-kumtaşı, pekişmemiş kiltaşı, kahverenkli ufak çakıllı kumlu kil, gri kahve kumtaşı-kiltaşı, pekişmemiş konglomera birimleri gözlenmiştir. Ayrıca Çamlık Formasyonu 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)'dan 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)'dan oluşmaktadır.

Çamlık Formasyonu; %3'ü yüksek plastisiteli kil (CH), %58'i düşük plastisiteli kil (CL), %34'ü killi kum (SC) ve %5'i siltli kum (SM)'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.

Aliüvyon; %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 rastlanılması halinde mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

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

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

- 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**



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 rastlanılması halinde mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

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

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

- Önemli Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar
 - Önemli Alanlar 5.1 (Ö.A.-5.1): Önlem Alınabilecek Şişme, oturma vb. Sorunlu Alanlar
 - Önemli Alanlar 5.2 (Ö.A.-5.2): Dolgu Alanlar
 - Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar
 - Önemli Alan 2.3 (ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar
 - Önemli Alan 2.4 (ÖA-2.4): Önlem Alınabilecek Nitelikte Erime Boşlukları Açısından Sorunlu alanlar
 - Afete Maruz Bölge Kararı
 - Uygun Olmayan Alanlar 2.3 (UOA-2.3): Heyelan ve Kaya Düşmesi Riskli Bölgeler
 - Değerlendirme Dışı Alanlar (DDA)
- olmak üzere 9 kategoride değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk sınırları Şekil 14.1'de ölçeksiz olarak, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk paftaları ise EK 4'de verilmiştir.

XIV.1. Önemli Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar

İnceleme alanını jeolojisini Kuvaterner yaşlı Alüvyon birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi % 0-10 arasında değişmektedir. İnceleme alanında yeraltı suyunun yüzeye yakın olması, SPT değerlerinin düşük olması, Alüvyona ait

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



birimlerin SM-SC-SW-SP olması ve yapılan sıvılaşma analizleri sonucu alanın sıvılaşabilir olması ve alanın Bursa Fay Zonu etkisi altında olması nedeni ile bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alan 1.1 olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime uygunluk haritasında ÖA-1.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu Alanlarda;

-Alanın sıvılaşabilir olması, deprem etkisi altında olması, yeraltısuyu'nun yüzeye yakın olması, SPT değerlerinin düşük olması nedeni ile bu alanlarda zemin sınıfı ZE-ZF alınmıştır.

Zemin ve temel etüd çalışmalarında sıvılaşmaya yönelik tüm analizler yapılmalı, gerekli önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-Alüvyon ait birimlerde şişme "düşük-orta-yüksek" olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-Alüvyon birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, 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.

-Yapılaşmayı olumsuz etkileyebilecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet-grout, taş kolon, sıkıştırma enjeksiyonu, dinamik kompaksiyon v.b.) ilgili belediyesinin kontrollüğünde uygulanmalıdır.

-Zemin ve temel etüd 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.

-İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.

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

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

-Yapı temelleri Alüvyon birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtılmalıdır.

916

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

Özkan EROL
Jeofizik Mühendisi
Oda Sicil No: 5835

Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

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



-İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

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

XIV.2. Önemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Şişme, oturmavb. Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında Kuvaterner yaşlı Alüvyon birimlerinde eğimin %0-10 arasında olduğu alanlardır. Yapılan oturma hesaplarında elde edilen oturma miktarı kabul edilebilir sınırlar içerisinde kalmaktadır. Ancak birimler yanal ve düşey yönde heterojen özelliğe sahip olduklarından farklı ve ani oturma gibi mühendislik sorunuyla karşılaşılabilir ayrıca "düşük-orta-yüksek" şişme derecesine sahip killerde şişmeden kaynaklanacak mühendislik sorunları nedeniyle bu alanlar yerleşime uygunluk açısından "Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma v.b. Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilmiş ve rapor ekinde, yerleşime uygunluk haritasında "ÖA -5.1" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlar rapor eki 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.1 simgesiyle gösterilmiştir (Ek-3).

Bu alanlarda;

-Alüvyona ait birimlerde şişme "düşük-orta-yüksek" olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

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

-Alüvyon birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, sıvılaşma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

İL	BURSA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.  Mustafa AKTAN Jeoloji Mühendisi  Hafize 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. Ertan 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 ÇAGLAYAN 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

24.03.2025

Konu : İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt
Raporu. (YERBİS ID:23001300095834)

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

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

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

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

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Dr. Selçuk AYDEMİR
Bakan a.
Genel Müdür Yardımcısı

Ek:

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

Dağıtım:

Gereği:

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

Bilgi:

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

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 7640D5BD-A6CE-4A5E-9801-F7D07F74AD67

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

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

Bilgi için: Mustafa AKTAN
Jeoloji Mühendisi



2.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZİM İMAR PLANI

2.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZİM İMAR PLANI

15

2.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Alana dair Uygulama İmar Planı incelendiğinde 7607 ada 3 parselin kuzeyi Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2005 tarih ve 484 sayılı kararı ve 16021103/282 sayılı onaylı 1/1000 ölçekli Nilüfer Mevkii Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında "Park Alanında";

10426 ada 1 parsel ise Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.06.2006 gün ve 398-16021107/445 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Nilüferköyü İlave Uygulama İmar Planı kapsamında "Resmi Kurum Alanında" kalmakta olduğu tespit edilmiştir.



Resim 4. Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan

3. PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ ARAŞTIRMALAR

3.1. GEREKÇE

09.09.2025 tarihli ve 102180 sayılı dilekçe başvurusu ile Nilüferköy Mahallesi içinde artan nüfusun göz önünde bulundurularak hizmet edecek Sağlık Ocağı-Belediye Hizmet Alanı-Resmi Kurum gibi binaya ihtiyaç duyulduğu, Nilüferköy Köyiçi imar planı ve Nilüferköy İlave İmar Planına bakıldığından 10424 ada 3 parselin doğusunda bulunan Resmi Kurum Alanının, merkezi konumda olan 9104 ada 4 parselin yanında bulunan park alanına alınması, resmi kurum alanının park alanı olarak düzenlenmesi ile ilgili plan değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Ancak imar komisyonunda yapılan görüşmeler sonucunda öneride bulunan 9104 ada 4 parselin yanındaki park alanı yerine 7607 ada 3 parselin kuzeyindeki park alanı ile değiştirilmesi uygun görülmüştür.

10424 ada 1 parsel ‘‘Resmi Kurum Alanı’’ yaklaşık 1516 m2 olup, yer değişikliği yapılacak alan 7607 ada 7 parselin kuzeyi yaklaşık olarak 977m2 olduğu tespit edilmiştir.

10424 ada 1 parselin yeşil alan olarak, 7607 ada 7 parselin kuzeyi Belediye Hizmet Alanı olarak düzenlenmesi sonucunda yeşil alanda artış meydana gelmektedir. Plan değişikliği fonksiyonları her ne kadar 2 ayrı planda kalmış olsa da, aynı etki yarıçapı içerisinde kalmakta olup, 2 fonksiyon arası uzaklık yaklaşık olarak kuş uçuşu 250m uzaklığındadır.

10426 ada 1 parselin bulunduğu alan konum itibari ile nüfus yoğunluğunun yaşamış olduğu bölgeye uzak ve erişim imkânı az olan bir alanda kaldığı, plan değişikliği ile alanın park alanına ve yerine önerilen 7907 ada 3 parselin kuzeyinde bulunan alan. Hem nilüfer cadde üzerinde hem de yaşayan nüfusun ulaşılabilirliğini kolaylaştırmaktadır.

11.08.2025

T.C.

BURSA / OSMANGAZİ BELEDİYESİ

KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ'NE

Nilüferköy Mahallemizin gün geçtikçe artan imarlı yapılaşması sonucu artan nüfusun göz önünde bulundurularak mahallemize hizmet edecek Sağlık ocağı- Belediye hizmet alanı – Resmi kurum gibi kompleks bir yapıyı bünyesinde bulunduran bir binaya ihtiyaç bulunmaktadır.

Nilüferköy Köyiçi İmar planı ve Nilüferköy İlave İmar Planına bakıldığında Nilüferköy-Mudanya KöprülÜ Kavşak alanındaki 10424/ 3 no'lu parselin yanında ki Ticaret kullanımının doğusunda bulunan Resmi Kurum Alanının aynı imar plan içerisinde bulunan Nilüferköy Mahallemizin daha merkezi konumunda, herkese eşit uzaklıkta yer alan, yüzölçümü aynı olan 9104/4 no'lu parselin yazı ekindeki işaretli park alanına alınması, dere kenarındaki resmi kurum alanının da park alanı olarak düzenlenmesi ile ilgili olarak plan değişikliğinin yapılması için gereken meclis kararı alınmak üzere incelenmesini arz ederim.

EKİ: 1. Nilüfer köy imar planı

Nilüferköy Mah. Muhtarı

Burhan MANDACI

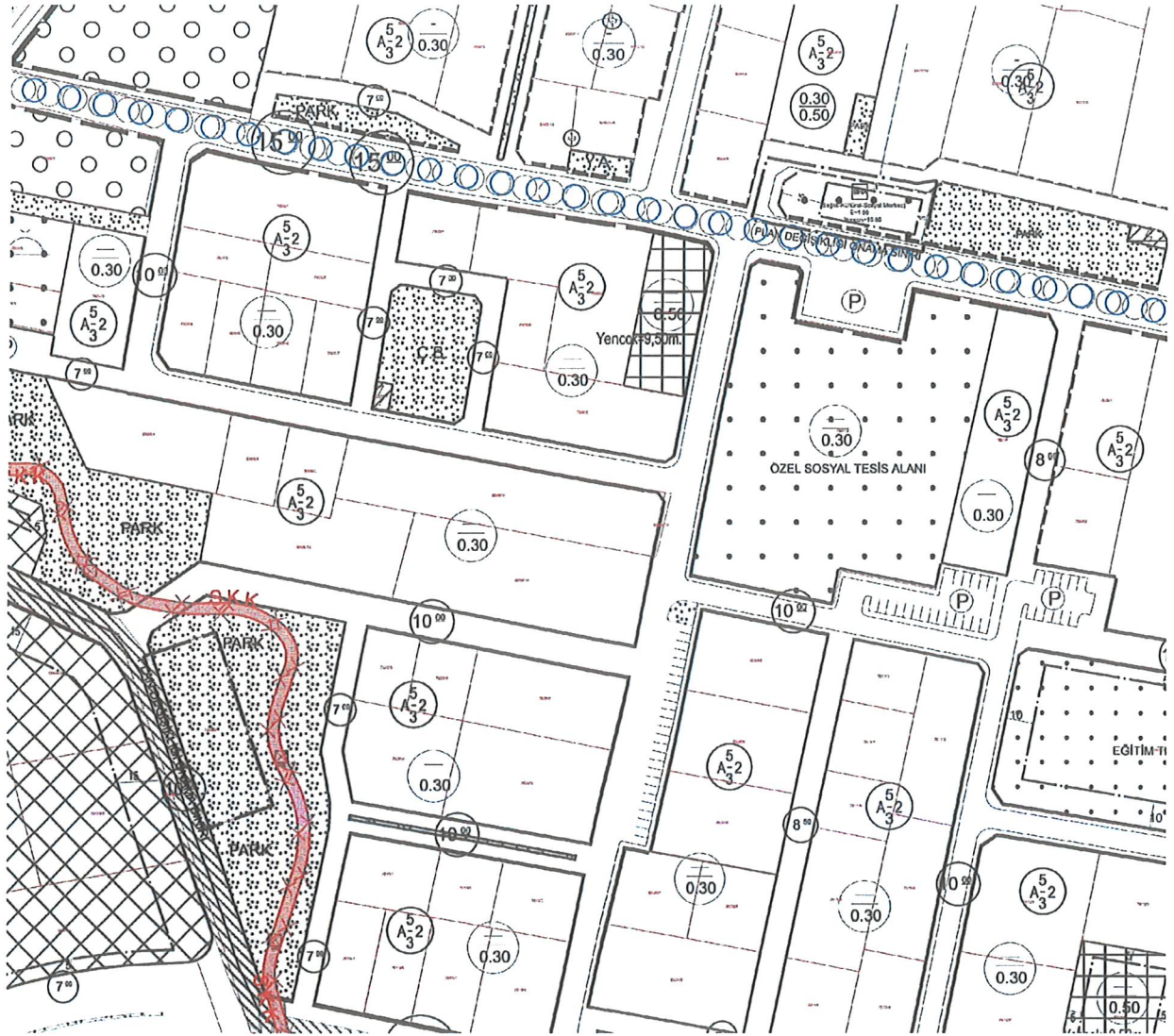


OSMANGAZİ BELEDİYESİ GENEL EVRAK		
Tarih	No:	Havale Edildiği Birim
11.08.2025	102180	KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

4.1. PLAN KARARLARI



19



Resim 7. Öneri 1/1000 Ölçekli 2 Ayrı Uygulama İmar Planı Kapsamında Kalan Değişikliğin Tamamı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2005 tarih ve 484 sayılı kararı ve 16021103/282 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Nilüfer Mevkii Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında, 7607 ada 3 parselin kuzeyinde kalan alan, mevcutta 7m olan yol alanı 10m olarak önerilmiş, 10m yol tarafından 15m diğer cephelerden 3m çekme mesafeli, **E=1.00** **Yençok=10.50** **Belediye Hizmet Alanı** (Sağlık-Kültürel-Sosyal Merkez) olarak plan değişikliği hazırlanmıştır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.06.2006 gün ve 398-16021107/445 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Nilüferköyü İlave Uygulama İmar Planı kapsamında, 10426 ada 1 parsel ise **"Park Alanı"** olarak plan değişikliği hazırlanmıştır.

Plan değişikliği ile genel toplamda 539m² park alanında artış meydana gelmekte, önerilen Belediye Hizmet Alanının konumuna, yaşayan nüfusun ulaşılabilirliği artırılması amaçlanmıştır.

1- 10424 ADA 1 PARSEL ALAN DAĞILIM TABLOSU

PLAN DEĞ. ÖNCESİ		PLAN DEĞ. SONRASI	
Resmi Kurum Alanı	1516 m ²	Resmi Kurum Alanı	-
Park Alanı	-	Park Alanı	1516 m ²
TOPLAM	1516 m ²	TOPLAM	1516 m ²

2- 7607 ADA 7 PARSEL ALAN DAĞILIM TABLOSU

PLAN DEĞ. ÖNCESİ		PLAN DEĞ. SONRASI	
Belediye Hizmet Alanı	-	Belediye Hizmet Alanı	913 m ²
Yol Alanı	-	Yol Alanı	64 m ²
Park Alanı	977 m ²	Park Alanı	-
TOPLAM	977 m ²	TOPLAM	977 m ²

3- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TAMAMI ALAN DAĞILIM TABLOSU

PLAN DEĞ. ÖNCESİ		PLAN DEĞ. SONRASI	
Belediye Hizmet Alanı	-	Belediye Hizmet Alanı	913 m ²
Resmi Kurum Alanı	1516 m ²	Resmi Kurum Alanı	-
Yol Alanı	-	Yol Alanı	64 m ²
Park Alanı	977 m ²	Park Alanı	1516 m ²
TOPLAM	2493 m ²	TOPLAM	2493 m ²