

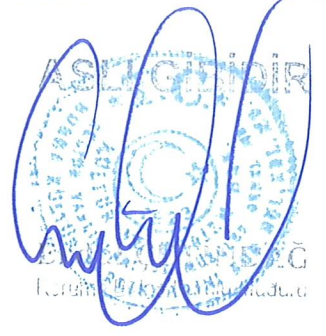
08.07.2026

Say: 4372603

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma

Bölge Kurulunun

27/07/26 gün ve 15546 sayılı karar ekidir.



OSMANGAZİ BELEDİYESİ

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, 2.DERECE KENTSEL SİT ALANLARINA
İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ MAKSEM CADDESİ GÖKDERE ARASI
UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

Dilek ALTAN TÜRKMEN
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI
Dip No: 138-42351
Oda Sicil No: 2261

Meltem AKYAZI

Y Mimar

Zeynep DİNÇKOL

Peyzaj Mimarı

Yunus Emre MANTAŞ

Sanat Tarihçisi

Mürvet ÖZÇELİK

Sosyolog

KUİP- 161123081

Katip ÜYE

Özge KAYA

Katip ÜYE

Ali METİN

Osmangazi Belediye Meclisi'nin 04.02.2026
tarih ve 97 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.

Erkan AYDIN

Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.05.2026
tarih ve 507 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Şahin BİBA
Büyükşehir Belediye Başkanı V.



1. AMAÇ VE KAPSAM

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'müzün 11.11.2025 tarih ve E-392362 sayılı yazısı ile Osmangazi ilçesi, **Maksem Mahallesi 5476 ada 9 parseli** ilişkin Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 10.11.2025 gün ve E-35546553-150-7526846 sayılı yazısı doğrultusunda; *"1/1000 ölçekli Maksem Caddesi Gökdere Arası Uygulama İmar Planı'nda, 2.Derece Kentsel sit alanında, bitişik nizam 3 kat konut alanında kalmakta olduğunu, lan notlarının 1.İmar Planı İçindeki Sit Alanlarında Ortak Hükümler 1.8 maddesi I. Bendinde "Bitişik, blok başı ve ayırık nizamda bina derinliği en çok 12 metre, bina cephesi en çok 15 metredir." denmektedir.*

Plan notları 2.2 maddesi:2. Derece Kentsel Sit Bölgesi 2.2.2 bendinde "Parsel Cephesi en az 6 metre, bina derinliği arka bahçe mesafesi çıktıktan sonra en çok 15 metredir." Denmektedir.

İlgi yazı ile, plan notlarının bina derinliği ile ilgili bu iki maddesinin çeliştiği belirtilmekte olup bu duruma yönelik detaylı açıklama içeren raporun iletilmesi istenmektedir. Bu konuda gerekli incelemenin yapılarak tarafımıza bilgi verilmesi hususunda'' denilmektedir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU:

Söz konusu plan notu değişikliğinin yapılması Maksem Mahallesi 5476 ada 9 parselden kaynaklı gündemimize alınmış olup;

İli: Bursa

İlçesi: Osmangazi

Mahallesi: Maksem

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

Ada/Parsel: 5476/9

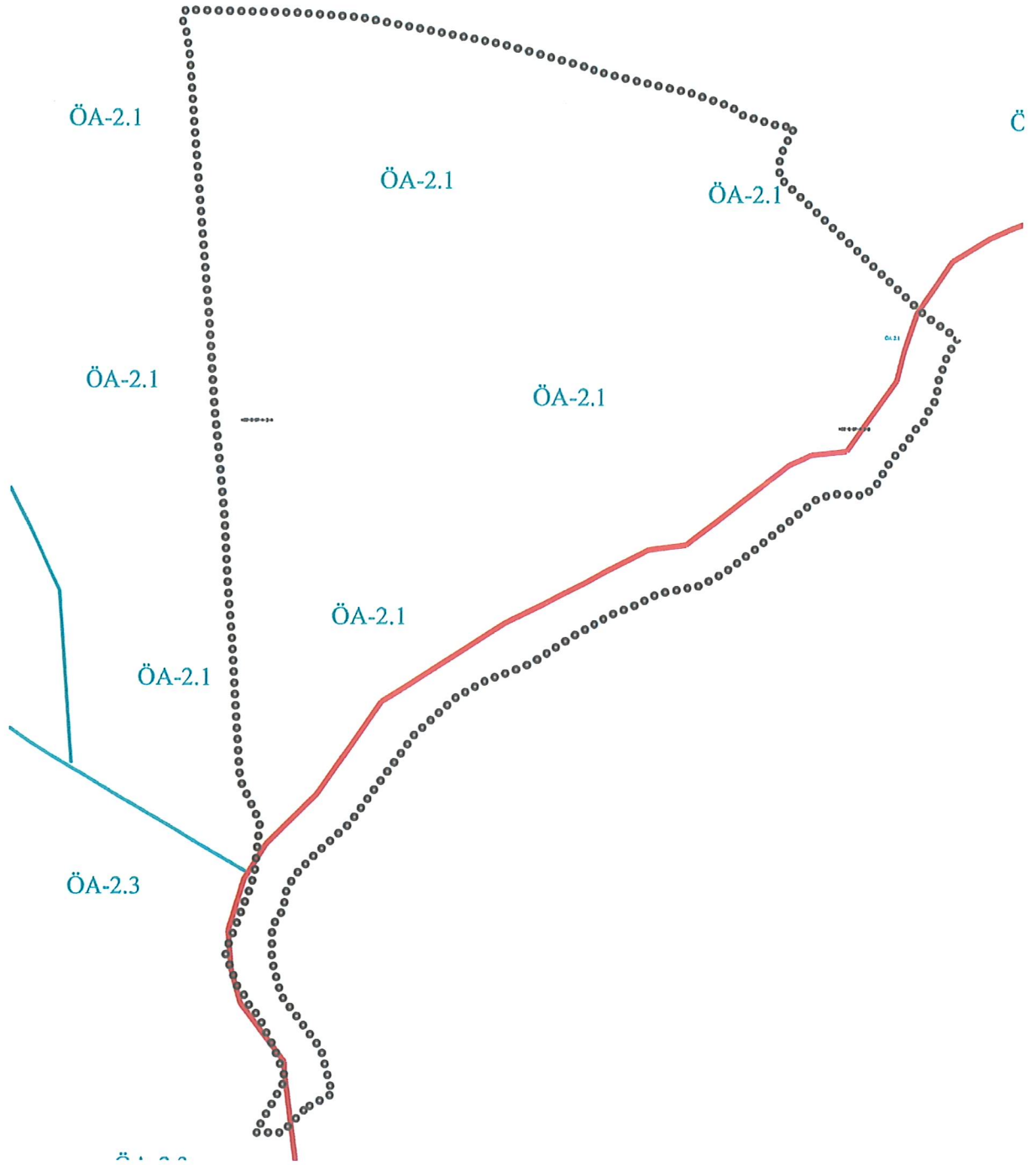


Resim 1. Uydu Görüntüsü

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI:

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

2.3. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI:



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

ACIKLAMALAR

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	Afete Maruz Bölgeler
DDA	Değerlendirme Dışı Alanlar
	Yerleşime Uygunluk Sınırı
	İnceleme Alanı Sınırı



Ölçek 1/1000

Alan (ha): 15036.29

HAZIRLAYAN

ADI SOYADI - ÖN VANI

İMZA

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

Muhammet TOKAT
Jeoloji Müh.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
YER BİLİMSSEL ETÜT DAİRE BAŞKANLIĞI

1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin
102. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) Bendi Gereğince Onanmıştır.

Resim 1. 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 Permilen Kireçtaşı Blokları (Pb)
- ✓ (8) Permilen yaşlı Sazak Formasyonu (Pzks)
- ✓ (9) Permilen 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.

Altıvyon (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)'dan 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)'dan 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)'dan oluşmaktadır.

Alüvyon; %5'i yüksek plastisiteli kil (CH), %55'i düşük plastisiteli kil (CL), %1'i siltli çakıl (GM), %3'ü yüksek plastisiteli silt (MH), %4'ü düşük plastisiteli silt (ML), %10'u killi kum (SC) ve %22'si siltli kum (SM)'dan 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 gözlemlenmiştir. Bu traverten birimleri fay hatları boyunca gözlemlendiğinden ve sıcak suların daha çok çözücü etkisi olduğu bilindiğinden dolayı parsel bazlı zemin etütlerinde detaylı araştırmalar yapılmalı ve karstik boşluklara rastlanması halinde mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

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

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

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

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

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



- 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.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ’den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulmalıdır.

XII.4. Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının jeolojisini Üst Miyosen – Pliyosen yaşlı Çamlık Formasyonu, Permien yaşlı Sazak Formasyonu, Triyas yaşlı Karakaya Formasyonu, Permien yaşlı Kireçtaşı Blokları, Permien yaşlı 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 sorunların mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar **Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1)** olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında **ÖA-2.1** simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

920

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: 6936

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**



-Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alan 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, Permien yaşlı Sazak Formasyonu, Triyas yaşlı Karakaya Formasyonu, Permien yaşlı Kireçtaşı Blokları, Permien yaşlı Mermer Üyesi, Karbonifer yaşlı Bursa Mermeri ve Karbonifer yaşlı Gökdere Formasyonuna ait rezidüel birimlerde şişme “orta-yüksek” olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

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

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

921

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

Özkan EROL
Jeofizik Mühendis
Oda 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**



- 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 Kuvaterner yaşlı Yamaç Molozu (Qym) birimleri temel olma özelliği bulunmadığından dolayı yapılaşma öncesi ya harfedilmedi ya da mutlaka gerekli mühendislik önlemleri (Enjeksiyon, Jet Grout vb) alınmalı ve daha sonrasında yapılaşmaya gidilmelidir.
- İnceleme alanında karstlaşma özelliği gösterecek kireçtaşı birimlerinde karstik boşluk olma olasılığı bulunmaktadır. Bu kesimler Zemin ve Temel Etüt raporlarında ayrıntılı olarak incelenmelidir.
- Yol, Kanalizasyon, Boru Hattı vb. alt yapı sistemlerinin mutlaka depreme dirençli halde tasarlanması gerekmektedir.
- Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

922

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

Özkan EROL
Jeofizik Mühendis
Oda Sicil No: 5035

Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

İL	BURSA	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 ID	23001300095834	

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU Ali FOSUN Jeoloji Mühendisi Banu SAŞMAZ Jeoloji Mühendisi Mehmet YILMAZ Jeoloji Mühendisi Dr. Ertan BAĞSİ 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
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 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

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

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

Çankaya/ANKARA

KEP Adresi : cevreschircilikbakanligi@hs01.kep.tr

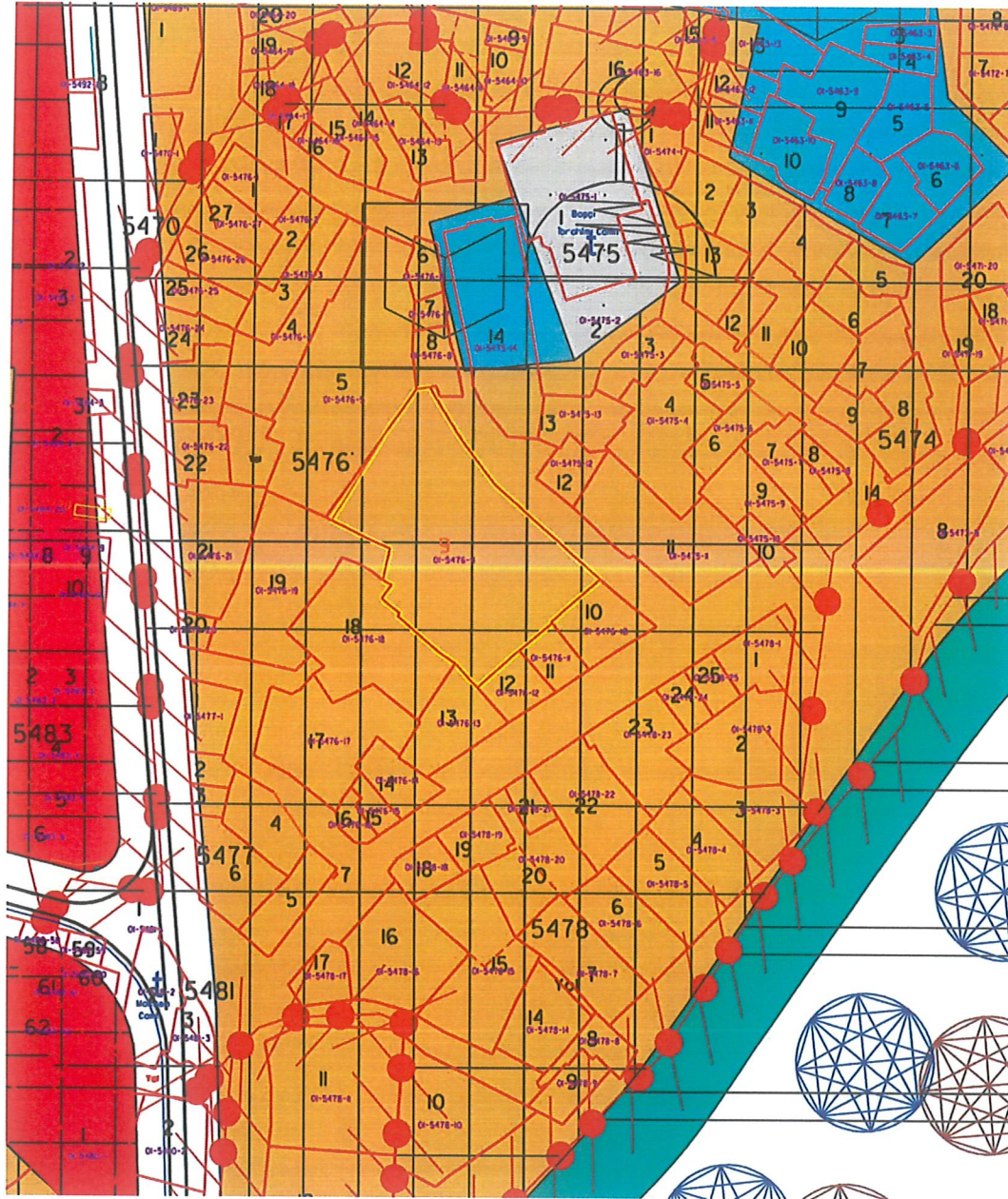
Bilgi için: Mustafa AKTAN
Jeoloji Mühendisi



3. MEVCUT ONAYLI İMAR PLAN KARARLARI

3.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZIM İMAR PLANI

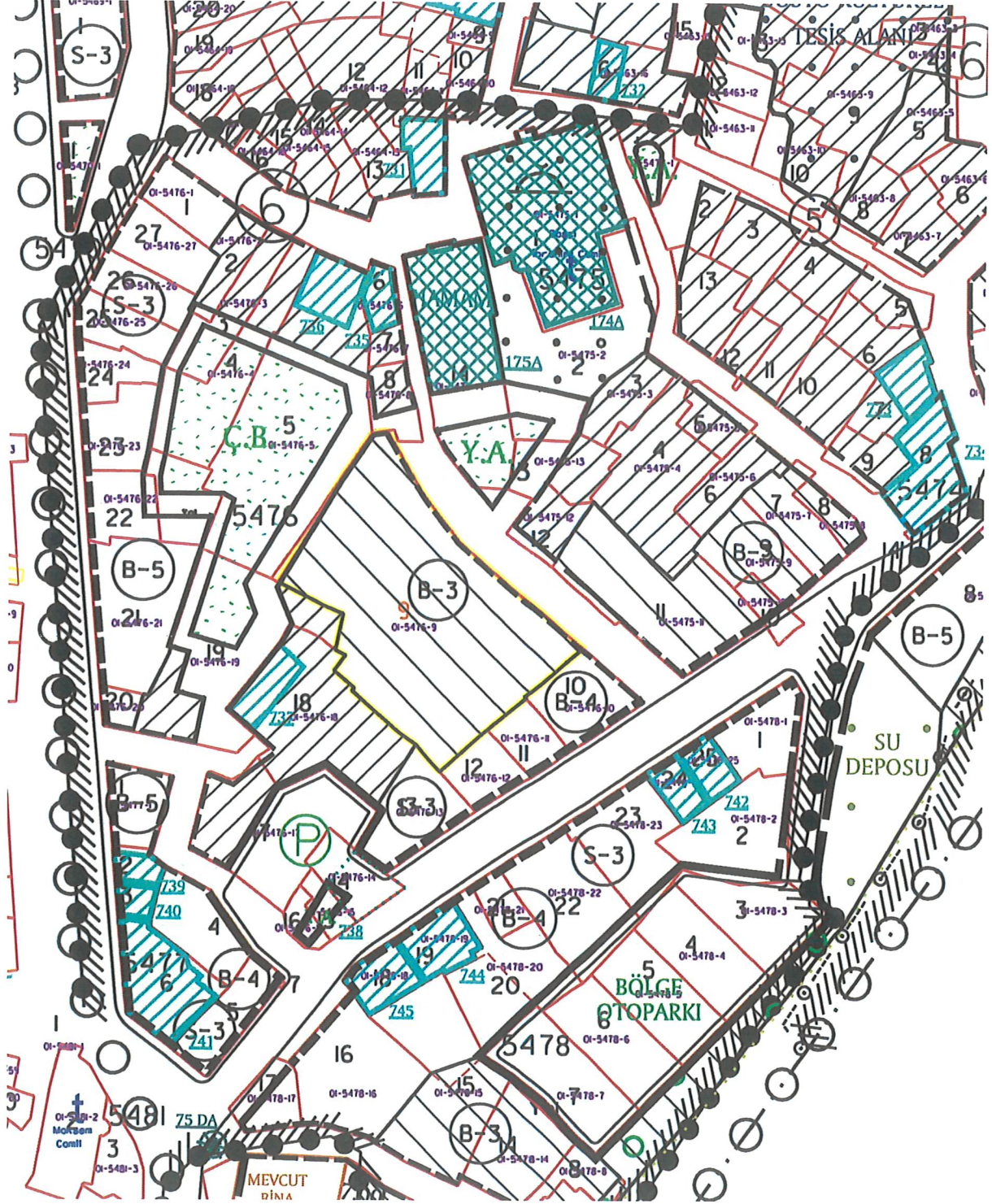
Arşiv kayıtlarımızda Maksem Mahallesi 5476 ada 9 parsel 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında ‘‘Mevcut Konut Alanında’’ yer almakta olduğu tespit edilmiştir.



Resim 2.Onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı

3.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Söz konusu parselin bulunduğu plan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.12.2004 gün ve 299 sayılı kararı ve 16021012/064 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Maksim Caddesi Gökdere Arası Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.



Resim 3. Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.12.2004 tarih ve 299 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Maksem Gökdere Arası Uygulama İmar Planı Plan Notları;

"1.8. BİNA CEPHE VE DERİNLİKLER:

- I. Bitişik, blok başı ve ayrık nizamda bina derinliği en çok 12 m., bina cephesi en çok 15 m'dir.
- II. Arka bahçe mesafesi çıktıktan sonra bina derinliğinin 7 m.den az kalması halinde, bina derinliği 7 m. olacak şekilde arka bahçe mesafesi ancak 1 m'ye kadar azaltılabilir.
- III. Parsel derinliği 7 m. ve daha az olan parsellerde yapı arka bahçe sınırına birleştirilir.

2.2. 2.DERECE KENTSEL SİT BÖLGESİ:

- 2.2.1. 1., 1.1. (I-IV), 1.2. (I-X), 1.3. (I-VII), 1.4 (I-VI) ,1.5.(I-III), 1.6 (I-II), 1.7.,1.7.1. (I-VII), 1.8. (I-III) maddeleri aynen geçerlidir.
- 2.2.2. Parsel cephesi en az 6 m, bina derinliği arka bahçe mesafesi çıktıktan sonra en çok 15 m.'dir.
- 2.2.3. Bina yüksekliği en çok 3 kat (9,50 m.) dir."

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 10.11.2025 gün ve E-35546553-150-7526846 sayılı yazısında plan notlarının bina derinliği ile ilgili bu iki maddesinin çeliştiği belirtilmekte olup bu duruma yönelik detaylı açıklama içeren raporun iletilmesi istenmektedir. Bu konuda gerekli incelemenin yapılarak tarafımıza bilgi verilmesi talep edilmektedir.

Plan notlarında çelişkinin olduğu bahsedilen kısım yukarıda gösterildiği gibidir.

4. PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ ARAŞTIRMALAR

4.1. GEREKÇE

Bursa Kùltür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 10.11.2025 gün ve E-35546553-150-7526846 sayılı yazısı doğrultusunda; '1/1000 ölçekli Maksem Caddesi Gökdere Arası Uygulama İmar Planı'nda, 2.Derece Kentsel sit alanında, bitişik nizam 3 kat konut alanında kalmakta olduğunu, lan notlarının 1.İmar Planı İçindeki Sit Alanlarında Ortak Hükümler 1.8 maddesi I. Bendinde "Bitişik, blok başı ve ayırık nizamda bina derinliği en çok 12 metre, bina cephesi en çok 15 metredir." denmektedir.

Plan notları 2.2 maddesi:2. Derece Kentsel Sit Bölgesi 2.2.2 bendinde "Parsel Cephesi en az 6 metre, bina derinliği arka bahçe mesafesi çıktıktan sonra en çok 15 metredir." Denmektedir.

İlgi yazı ile, plan notlarının bina derinliği ile ilgili bu iki maddesinin çeliştiği belirtilmekte olup bu duruma yönelik detaylı açıklama içeren raporun iletilmesi istenmektedir. Bu konuda gerekli incelemenin yapılarak tarafımıza bilgi verilmesi hususunda'' denilmektedir.



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



Sayı : E-20643274-000-392362
Konu : Maksem Mahallesi, 5476 Ada, 9 Parsel

11.11.2025

PLANLAMA BİRİMİNE

İlgi : Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 10.11.2025 gün ve E-35546553-150-7526846 sayılı yazısı.

Bursa İli, Osmangazi ilçesi, Maksem Mahallesi, E:5, Y:H22d.07a.3d pafta, E: (310)1961, Y:5476 ada, E: (61)68, Y:9 parselde kayıtlı yer hakkındaki ilgi yazı incelenmiştir.

Söz konusu parsel, 1/1000 ölçekli Maksem Caddesi Gökdere Arası Uygulama İmar Planı'nda, 2. Derece Kentsel sit alanında, bitişik nizam 3 kat konut alanında kalmaktadır.

Plan notlarının 1.İMAR PLANI İÇİNDEKİ SİT ALANLARINDA ORTAK HÜKÜMLER 1.8 maddesi I. Bendinde "Bitişik, blok başı ve ayrık nizamda bina derinliği en çok 12 metre, bina cephesi en çok 15 metredir." denmektedir. Plan notları 2.2 maddesi:2. Derece Kentsel Sit Bölgesi 2.2.2 bendinde "Parsel Cephesi en az 6 metre, bina derinliği arka bahçe mesafesi çıktıktan sonra en çok 15 metredir." denmektedir.

İlgi yazı ile, plan notlarının bina derinliği ile ilgili bu iki maddesinin çeliştiği belirtilmekte olup bu duruma yönelik detaylı açıklama içeren raporun iletilmesi istenmektedir. Bu konuda gerekli incelemenin yapılarak tarafımıza bilgi verilmesi hususunda;

Gereği bilgilerinize arz olunur.

Ulviye ÖZDAMAR
İmar Ve Şehircilik Müdürü

Ek : ilgi yazı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 685b7b86-0d75-400f-8fa7-48a4b1770fee

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

Adres: Santral Garaj Mahallesi Ulubatlı Hasan Bulvarı Osmangazi Belediye Başkanlığı No:10
Osmangazi / Bursa
Telefon No: (224)444 16 01 Faks No: (224)270 70 09
e-Posta: hizmetmasasi@osmangazi.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.osmangazi.bel.tr>
Kep Adresi: osmangazibelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: 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-35546553-150-7526846
Konu : (16.15.3270) Bursa ili, Osmangazi ilçesi,
Maksem Mahallesi, 5476 Ada, 9 Parsel.

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 17.10.2025 tarihli ve 30682122-386278 sayılı yazınız.

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Maksem Mahallesinde, 1/1000 ölçekli Maksem Caddesi Gökdere Arası Uygulama İmar Planı kapsamında, kentsel sit alanında kalan, 737 envanter numarasıyla 2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapı parseli bitişiğinde kalan, özel mülkiyetteki, tapunun H22d07a3d pafta, 5476 ada, 9 parselinde kayıtlı taşınmaza yönelik yeni yapı projesinin değerlendirilmesine ilişkin 22.09.2025 tarihli ve 14598 sayılı Kurul Kararıyla öneri yeni yapı projesi uygun bulunmayan taşınmaza dair iletilen ilgi yazınızda evrakın incelenerek Kurul'a iletilmesi istenmektedir.

Bahse konu yazı eki olarak herhangi bir yeni yapı projesi ileilmemiştir. Buna ek olarak plan notları incelendiğinde 1.8. Bina Cephe ve Derinlikler başlığı altındaki I. madde ile Kentsel Sit Bölgeleri başlığı altındaki 2.2.1. ile 2.2.2. maddelerinin çeliştiği görüldüğünden bu duruma yönelik detaylı açıklama içeren raporun önerilecek yeni yapı projesiyle birlikte Müdürlüğümüze iletilmesi halinde konu değerlendirilebilecektir.

Gereğini, bilgilerinize arz ederim.

Gözde KIRCAL
Koruma Bölge Kurulu Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 8FE1C73F-3623-42AD-88EA-5CAFE8BA0016 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>
Çıran Mahallesi 2.Güçlü Sokak No:2 K:1 16050 Osmangazi
Tel: (0224) 220 1437 Fax No: (0224) 223 1606 Bilgi için: Zümra AKSAKAL
bursakurul@kultur.gov.tr Mimar
bursa.kurult@hsut.kep.tr



1.7. YAPILANMA KOŞULLARI:

1.7.1. PARSELLER

- I. Parsel cephesi 3-9 m. arasında olan (9 m. dahil) parseller bitişik nizamdır.
- II. Bitişik nizam yapılanma getirilen parsellere komşu olan parsel ayrık nizamda ise yan (sağır) duvarlar cephe karakterinde düzenlenebilir.
- III. Parsel cephesi, 9-15 m. arasında olan (15 m. dahil) parseller blok başıdır. 3 m. komşuluk mesafesi çekilir. Blok başının hangi parselce birleştirileceği Belediyecince saptanır.
- IV. Parsel cephesi 15 m.'den büyük olan parseller ayrık nizamdır. Yan bahçe mesafesi en az 3 m.'dir.
- V. Ön bahçe mesafesi mevcut oluşum göz önüne alınarak, parselin cephe aldığı yola kadar azaltılabilir veya çoğaltılabilir.
- VI. Ön bahçe mesafesi en az 5 m., arka ve yan bahçe mesafeleri en az 3'er m.'dir.
- VII. Yapılanma nizamının belirlenmesinde zorluk görüldüğü hallerde yukarıda açıklanan ve yapılanma nizamını belirleyen parsel cephesi değerlerinde en fazla 1,00 m'ye kadar değişiklik yapmaya Belediyesi yetkilidir.

1.8. BİNA CEPHE VE DERİNLİKLER:

- I. Bitişik, blok başı ve ayrık nizamda bina derinliği en çok 12 m., bina cephesi en çok 15 m'dir.
- II. Arka bahçe mesafesi çıktıktan sonra bina derinliğinin 7 m.den az kalması halinde, bina derinliği 7 m. olacak şekilde arka bahçe mesafesi ancak 1 m'ye kadar azaltılabilir.
- III. Parsel derinliği 7 m. ve daha az olan parsellerde yapı arka bahçe sınırına birleştirilir.

2. KENTSEL SİT BÖLGELERİ:

2.1. 1.DERECE KENTSEL SİT BÖLGESİ:

- 2.1.1. 1., 1.1. (I-IV), 1.2. (I-X), 1.3. (I-VII), 1.4 (I-VI), 1.5.(I-III), 1.6 (I-II), 1.7., 1.7.1. (I-VII), 1.8. (I-III) maddeleri aynen geçerlidir

2.1.2. İFRAZ KOŞULLARI:

Yeni oluşacak parsel büyüklükleri, ön, yan, arka bahçe mesafeleri:

Ön bahçe mesafesi 5 m. (en az)

Yan bahçe mesafesi 3 m. (en az)

Arka bahçe mesafesi 3 m. (en az)

Parsel cephesi 20 m. (en az)

Parsel alanı 500m2 (en az)

Ön bahçe mesafesi mevcut oluşumuna göre yola kadar azaltılabilir.

2.1.3. 120 m2 taban alanından büyük inşaat yapılamaz.

2.1.4. Cephesi 6 m.'ye kadar olan (6 m. dahil) parsellerde inşaat taban alanı en çok 72 m2'dir.

2.1.5. Bina yüksekliği en çok 2 kat (6,50 m)dir.

2.2. 2.DERECE KENTSEL SİT BÖLGESİ:

- 2.2.1. 1., 1.1. (I-IV), 1.2. (I-X), 1.3. (I-VII), 1.4 (I-VI), 1.5.(I-III), 1.6 (I-II), 1.7., 1.7.1. (I-VII), 1.8. (I-III) maddeleri aynen geçerlidir.

2.2.2. Parsel cephesi en az 6 m, bina derinliği arka bahçe mesafesi çıktıktan sonra en çok 15 m.'dir.

2.2.3. Bina yüksekliği en çok 3 kat (9,50 m.) dir.

2.3. 3.DERECE KENTSEL SİT ALANLARI:

- 2.3.1. 1., 1.1 (I-IV), 1.2 (I-X) 1.3 (II-IV), 1.4 (I-IV) 1.5 (I-III), 1.6 (I-II) maddeleri aynen geçerlidir.

2.3.2. Yapılanma nizamı planda belirtilmiştir. Belirtilen kat yüksekliği nizamı bundan böyle aşılmayacaktır. Bu yönde değişiklik önerileri yapılamaz.

2.3.3. Bu maddeler dışındaki hükümlerde Bursa Büyükşehir Belediyesi Yönetmeliği uygulanır.

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

5.1. PLAN KARARLARI

MAKSEM CADDESİ GÖKDERE ARASI UYGULAMA İMAR PLANI

1.8. BİNA CEPHE VE DERİNLİKLER:

- I. Bitişik, blok başı ve ayrı nizamda bina derinliği en çok 12 m., bina cephesi en çok 15 m'dir.
- II. Arka bahçe mesafesi çıktıktan sonra bina derinliğinin 7 m.den az kalması halinde, bina derinliği 7 m. olacak şekilde arka bahçe mesafesi ancak 1 m'ye kadar azaltılabilir.
- III. Parsel derinliği 7 m. ve daha az olan parsellerde yapı arka bahçe sınırına birleştirilir.

2. KENTSEL SİT BÖLGELERİ:

2.1. 1.DERECE KENTSEL SİT BÖLGESİ:

2.2. 2.DERECE KENTSEL SİT BÖLGESİ:

- 2.2.1. 1., 1.1. (I-IV), 1.2. (I-X), 1.3. (I-VII), 1.4 (I-VI), 1.5.(I-III), 1.6 (I-II), 1.7.,1.7.1. (I-VII), 1.8. ~~(I-II)~~ (II.III) maddeleri aynen geçerlidir.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

- 2.2.2. Parsel cephesi en az 6 m, bina derinliği arka bahçe mesafesi çıktıktan sonra en çok 15 m.'dir.

- 2.2.3. Bina yüksekliği en çok 3 kat (9,50 m.) dir.

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

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'müzün 11.11.2025 tarih ve E-392362 sayılı yazısı ve Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 10.11.2025 gün ve E-35546553-150-7526846 sayılı yazısı doğrultusunda bilgi verilmesi talep edilen husus hakkında;

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.12.2004 tarih ve 299 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Maksem Gökdere Arası Uygulama İmar Planı Plan Notları kapsamında kalan, "2.2 2.Derece Kentsel Sit Bölgesi" içerisinde kalan parsellerde, 2.2.1-2.2.2-2.2.3 maddelerinin uygulanacağı, buna karşılık üzerinde 2.Derece Kentsel Sit taraması bulunmayan adalarda da 1.8. Bina Cephe ve Derinlikler başlığı altında değerlendirilmesi gerektiği;

Ancak plan notlarında "2.2-2.Derece Kentsel Sit Bölgesi 2.2.1 1.8(I-III) maddeleri aynen geçerlidir" kısmında, "2.2-2.Derece Kentsel Sit Bölgesi 2.2.1 1.8(II-III) maddeleri aynen geçerlidir" şeklinde plan notlarında yapılan plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.