



OSMANGAZİ BELEDİYESİ

KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

PLANLAMA BÜROSU

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ OVA AKÇA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI II. REVİZYONU 2. ASKI İTİRAZLARINA İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Dilek ALTAN TÜRKMEY
A GRUBU Y.ŞEHİR PLANCI
Dip.No:110491226
Oda Sicil No:2281

UİP - 161031827

Kâtip Üye
Özge KAYA

Kâtip Üye
Ali METİN

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
03.09.2025 tarih ve 434 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Erkan AYDIN
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
9.10.2025 tarih ve 1216 Sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı



İÇİNDEKİLER TABLOSU

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	6
1.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	6
1.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI	6
1.3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI.....	7
1.4. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	23
1.4.1. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
1.4.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	23
2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	27
2.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	27
2.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

AMAÇ VE KAPSAM

İli: Bursa

İlçe: Osmangazi

Mahalle: Ovaakça Merkez ve Eğitim Mahalleleri

Plan Adı: Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Ovaakça 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı II. Revizyonu 2. Askı İtirazlarına İlişkin Plan Değişiklikleri

Ada/Parsel: 1- 7430/1
2- 0-1497 , 9217/8-9-13-15 , 7815/35-36-37
3- 7112/25-26



Ortofoto 1:2024 Yılı Uydu Görüntüsü



1- 7430 Ada 1 Parsel Uydu Görüntüsü



2- 0-1497, 9217/8-9-13-15, 7815/35-36-37 Parseller Botaş Hattı Uydu Görüntüsü



3- 7112 Ada 25 ve 26 Parseller ve Yol Alanı Uydu Görüntüsü

Belediyemiz Hukuk İşleri Müdürlüğünün 22.05.2023 tarih ve 49822 sayılı yazısı ile Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Ovaakça Eğitim Mahallesi, 6776 ada, 11 ve 12 parsel (eski 15 pafta, 211 parsel) sayılı taşınmazları kapsayan alanda Belediyemiz aleyhine açılmış dava kapsamında 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi ile 3290 sayılı Kanunun Ek-1 maddesi uyarınca yapılan imar uygulaması (parselasyon) işleminin tasdikine ilişkin Osmangazi Belediye Encümeninin 30.09.2014 tarih ve 3014 sayılı kararı ile dayanağı 1/1000 ölçekli Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planının iptali istemi ile açılan davada; Bursa 3. İdare Mahkemesinin 31.03.2023 tarihli ve E:2021/100, K:2023/519 sayılı kararı **dava konusu işlemlerin iptaline** karar verildiği tarafımıza iletilmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.03.2024 tarih ve 313 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Ovaakça Uygulama İmar Planı II. Revizyonuna **01.04.2024 – 01.05.2024** tarihleri arasında gerçekleştirilen resmi askı süresinde bulunulan itirazlar, Osmangazi Belediye Meclisinin 03.07.2024 tarih ve 302 sayılı kararı ile kısmen uygun bulunmuş, kısmen uygun görülmemiş, bu karar da Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.10.2024 tarih ve 1073 sayılı Kararı ile değiştirilerek onaylanmıştır.

Uygun görülen itirazların yeniden değerlendirilmesi sonucu hazırlanan Osmangazi İlçesi Ovaakça 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı II. Revizyonu Askı İtirazlarına İlişkin Plan Değişiklikleri, Belediyemiz giriş katında ve web sitesinde **28.11.2024 – 27.12.2024** tarihleri arasında 1 ay süre ile askıya çıkarılmış, resmi askı ilan süresi içerisinde 3 adet itirazda bulunulmuştur. Ancak 1 tanesi plan onama sınırı dışında kaldığından itiraz kapsamında değerlendirilmemiştir.

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

1.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama Alanı, Osmangazi İlçesi Ovaakça Merkez ve Eğitim Mahallelerinde 3 ayrı değişiklik alanı olacak şekilde yaklaşık olarak 0.8 hektarlık bir alanı kaplamaktadır.

Değişiklik alanı, Ovaakça Eğitim Mahallesi 7430 ada 1 parsel, Ovaakça Merkez Mahallesi 0-1497 , 9217/8-9-13-15 , 7815/35-36-37 Parseller, 7112 ada 25-26 parseller ve bu parselin cephe aldığı yol alanını kapsamaktadır.

1.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa, Türkiye'nin genel ekonomik yapısı içinde eski dönemlerden beri önemli bir yere sahiptir. Gerek sanayi üretiminin niteliği, tarımsal üretim oranları, gerekse ticaret hayatının canlılığı Bursa'yı ülke ekonomisi içinde önemli bir konuma getirmiştir. Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra dördüncü sırada yer almaktadır. İşyeri ve çalışan sayılarına göre Bursa, Marmara Bölgesi'nde İstanbul'dan sonra 2. sırada bulunmaktadır. Bursa İlinde istihdam edilenlerin sayısında 1980-2000 döneminde sürekli bir artış görülmektedir. Bu dönemde istihdam edilen nüfusun yıllık artış hızı binde 25,5'tir. Erkek nüfusun işgücüne katılım oranı kadın nüfusun işgücüne katılım oranına göre daha yüksek olarak Türkiye'deki genel yapıya uygun bir durum göstermektedir.

2021 TÜİK verilerine göre Osmangazi İlçe nüfusu 884.451'dir. Plan revizyonuna esas Ovaakça Santral, Merkez, Çeşmebaşı ve Eğitim Mahallelerinin toplam nüfusları, 2021 yılı itibarıyla toplam 10588 kişi olup, bu nüfus /1000 ölçekli Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planı, 1/1000 ölçekli Ovaakça Kuzey Uygulama İmar Planı, 1/1000 ölçekli Ovaakça Batı Uygulama İmar Planı, /1000 ölçekli Ovaakça Doğu Uygulama İmar Planı ile bunlara eşlik eden ilave/mevzi imar planları arasında paylaşılmaktadır.

İL ADI	İLÇE ADI	MAHALLE ADI	TOPLAM	ERKEK	KADIN
BURSA	OSMANGAZI	Ovaakça Santral	2873	1429	1444
		Ovaakça Merkez	3482	1730	1752
		Ovaakça Çeşmebaşı	2698	1339	1359
		Ovaakça Eğitim	1535	776	759

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4' üncü sırada yer almaktadır. Türkiye genelinde sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında ise Bursa, İstanbul, Ankara, İzmir ve Kocaeli'nden sonra 5. sıradadır. Bursa'da aktivite oranının çok yüksek olduğu ve yıllara göre oranının düştüğü görülmektedir.

Osmangazi ilçesinde hizmet ve sanayi sektörü %87'lik dilime sahiptir. Osmangazi İlçesi; Hanlar Bölgesi, Kapalı Çarşı, Tuz Pazarı, Atatürk ve İnönü Caddeleri gibi ticaret aksları ile Bursa da ticari fonksiyonlar ve hizmetler sektörünün en yoğun olduğu bölgedir. İlçe sınırlarında Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi, Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi yer almaktadır. Panayır Mahallesi BUTTİM ile DOSAB arasında konumlanmaktadır.

Planlama Alanına daha yakından baktığımızda ise alanının özellikle şehirlerarası ticaret alanlarına olan yakınlığı sebebiyle ihtiyacı olan işgücüne yönelik bir konut alanı

niteliği taşıdığı ancak orta ve orta alt gelir grubuna yönelik konut projelerinin de yer seğıtiği anlaşılmaktadır. Alan genel olarak şehirlerarası yollara yakınlığı ile kentsel yerleşimin bir parçası haline gelmiştir.

1.3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI



**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 ayrılmış şist, yeşil renkli şist, parçalı şist, kızıl kahverenkli çakıllı kil birimleri gözlenmiştir.

Bursa Mermeri (Pzub); yapılan sondaj kuyularında kızıl 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, kızıl yeşil renkli metavolkanitler, bej kızıl renkli killi kum, kızıl-bordo renkli metavolkanit, krem renkli parçalı killi mermer birimleri gözlenmiştir.

Permiyen 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 (Tımplç); 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)'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.

Aliüyyon; %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, Permien 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, Permien 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 rastlanılması 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 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**



- 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.
 - 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.
- Önemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Şişme, oturma vb. 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

944

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: 6835

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**



parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve 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 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.

-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.

-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 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. Ayrıca inceleme alanında Traverten birimleri gözlenmiştir. Bu traverten birimleri fay hatları boyunca gözlemlendiğinden dolayı 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.

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

Önemli Alanlar 5.2 (ÖA-5.2): Dolgu Alanlar

İnceleme alanında Dolgu'ya ait birimler (Çöp Dolgusu, Katı Atık Sahası) bulunmaktadır. Dolgu kalınlıkları 1,00-22,00 metre aralığında gözlenmiştir. Dolgu birimin altında kuvaterner yaşlı Alüvyon birimleri yer almaktadır. Dolgu birim taşıyıcı özelliği bulunmadığından dolayı yapı temelleri altında bulunan kuvaterner yaşlı Alüvyon birime oturtulmalı ve gerekli önlemler alınmalıdır. Yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.2 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu Alanlarda;

- Dolgu birimin kalınlığı ve yayılımı belirlenmeli, dolgu birim taşıyıcı özellikte olmadığından ya harfedilmeli ya da yapı temelleri dolgu birimin altındaki jeolojik birimlerin stabilite/mühendislik sorunu beklenmeyen kesimleri oturtulmalı yada taşıtılmalıdır.
- 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 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.
- 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.
- 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 homojen birimlerin mühendislik/stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturtulmalı veya taşıtılmalıdır.

**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 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.

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:

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri

**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. Önlemler 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 Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

**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 alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

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

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

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

- Üst Miyosen – Pliyosen yaşlı Çamlık Formasyonu, 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 Sicil No: 6935

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 DSI'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

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

-İnceleme alanında yer alan Kuvatemer yaşlı Yamaç Molozu (Qym) birimleri temel olma özelliği bulunmadığından dolayı yapılaşma öncesi ya harfedilmedi yada mutlaka gerekli mühendislik önlemleri (Enjeksiyon, Jet Grout vb) alınmalı ve daha sonrasında yapılaşmaya gidilmelidir.

-İnceleme alanında karstlaşma özelliği gösterecek kireçtaşı birimlerinde karstik boşluk olma olasılığı bulunmaktadır. Bu kesimler Zemin ve Temel Etüt raporlarında ayrıntılı olarak incelenmelidir.

-Yol, Kanalizasyon, Boru Hattı vb. alt yapı sistemlerinin mutlaka depreme dirençli halde tasarlanması gerekmektedir.

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

922

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: 6035

Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

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

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU


Ali FOSUN
Jeoloji Mühendisi


Banu SAŞMAZ
Jeoloji Mühendisi


Mehmet YILMAZ
Jeoloji Mühendisi


Dr. Esra ERGÖR
Jeofizik Mühendisi

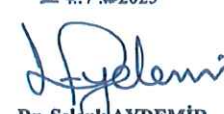

Mehmet Alper KAYA
Jeoloji Mühendisi

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
Yerbinimsel Etüt Dairesi Başkanı

25.02.2025


Dr. Selçuk AYDEMİR
Genel Müdür Yardımcısı

ONAY

25.02.2025


Y. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 15036.29 HEKTARLIK ALANA AIT İMAR PLANINA ESAS
MİKROBÖLGELEME ETÜT 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	Afete Maruz Bölgeler
DDA	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. TAAH. SAN.
TİC. LTD. ŞTİ.

Muhammet TOKAT
Jeoloji Müh.

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

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



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



1.4. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

1.4.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

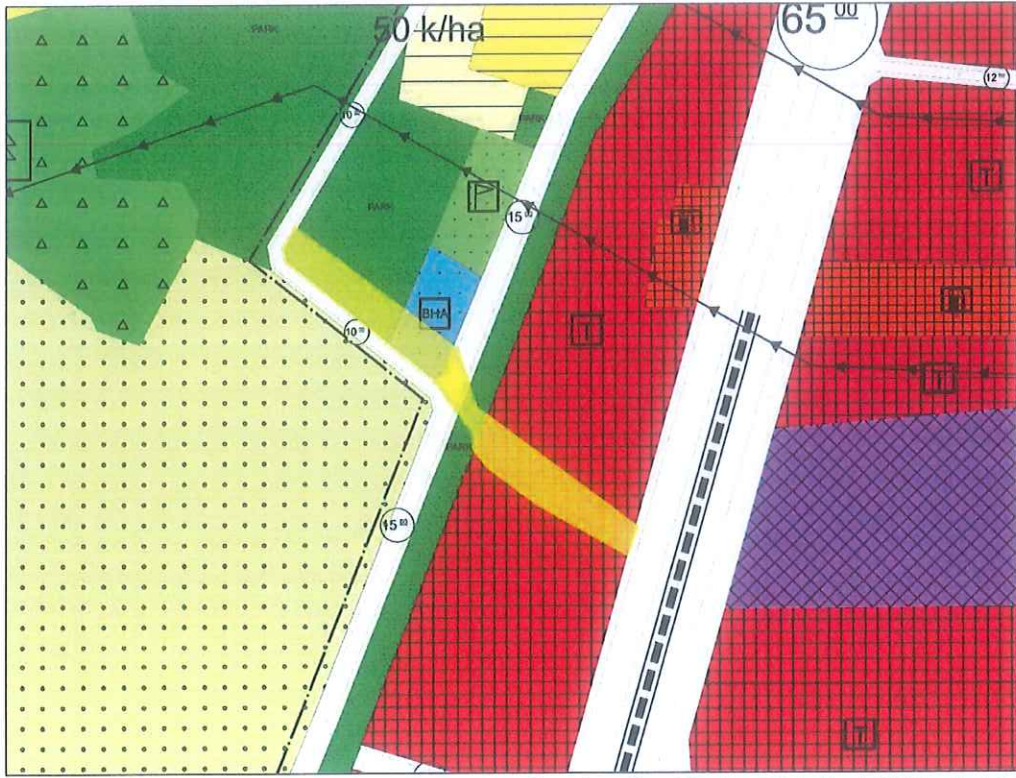
Değişikliğe konu alanlar onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında;

1- Ovaakça Eğitim Mahallesi 7430 ada 1 parsel ise Toplu Ticaret alanında kalmaktadır
2- 9217 ada 15 parsel Ticaret Alanında, 7817 ada 35-36-37 parseller BHA Alanı ve Park Alanında kalmaktadır.

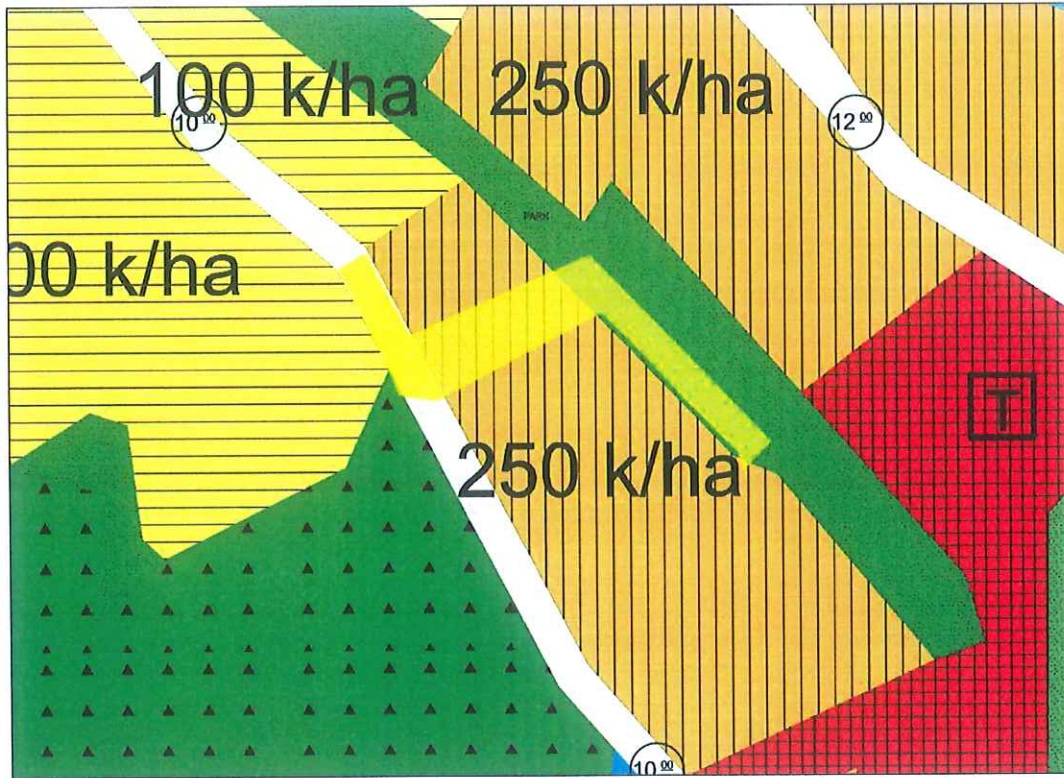
3- Ovaakça Merkez Mahallesi 7112 ada 25-26 parseller ve bu parselin cephe aldığı yol alanı Yol Alanı, 250 KHa Konut Alanı ve Yeşil Alan da kalmakta olduğu tespit edilmiştir.



Şekil 1: Ovaakça Eğitim Mahallesi 7430 ada 1 parsel



Şekil 2: Ovaakça Merkez Mahallesi 9217 ada 15 parsel ve Ovaakça Merkez Mahallesi 7817 ada 35-36-37 parseller



Şekil 3: Ovaakça Merkez Mahallesi 7112 ada 25-26 parseller ve bu parselin cephe aldığı yol alanı Yol Alanı

1.4.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Değişikliğe konu alanlar Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.03.2024 tarih ve 313 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Ovaakça Uygulama İmar Planı II. Revizyonu kapsamında;

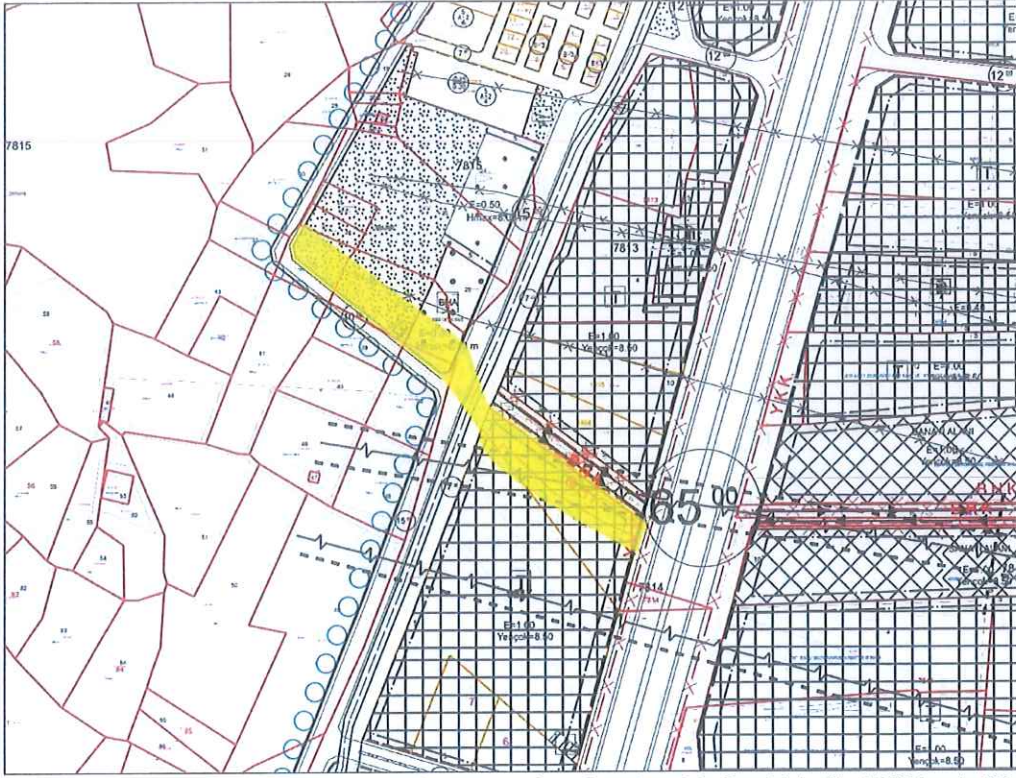
1- Ovaakça Eğitim Mahallesi 7430 ada 1 parsel ise Toplu İşyeri (E:1.00 H:8.50 m) alanında;

2- Ovaakça Merkez Mahallesi 9217 ada 15 parsel Toplu İşyeri alanında, Ovaakça Merkez Mahallesi 7817 ada 35-36-37 parseller BHA Alanı (Su Deposu) ve Park Alanında,

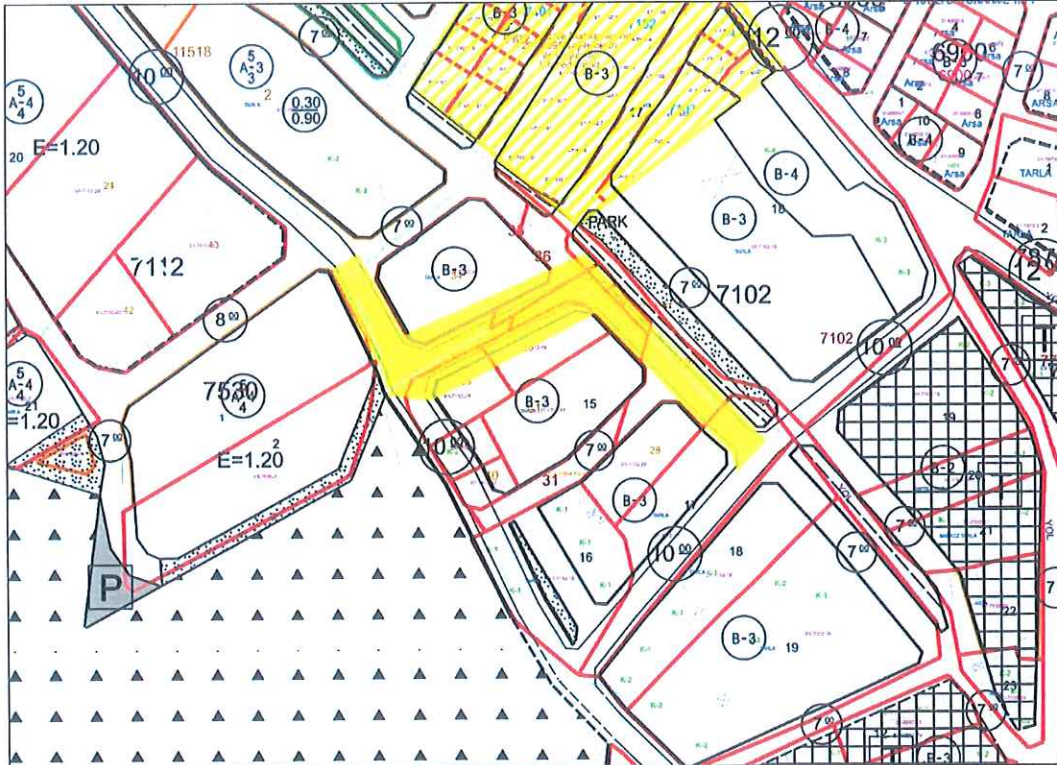
3- Ovaakça Merkez Mahallesi 7112 ada 25-26 parseller ve bu parselin cephe aldığı yol alanı; 10 m ve 7 m Yol Alanı, Ayırık Nizam 4 Katlı Konut Alanı ve Yeşil Alanında, kalmakta olduğu tespit edilmiştir.



Şekil 1: Ovaakça Eğitim Mahallesi 7430 ada 1 parsel



Şekil 2: Ovaakça Merkez Mahallesi 9217 ada 15 parsel ve Ovaakça Merkez Mahallesi 7817 ada 35-36-37 parseller



Şekil3: Ovaakça Merkez Mahallesi 7112 ada 25-26 parseller ve bu parselin cephe aldığı yol alanı Yol Alanı

2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

2.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.03.2024 tarih ve 313 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Ovaakça Uygulama İmar Planı II. Revizyonuna 01.04.2024 – 01.05.2024 tarihleri arasında gerçekleştirilen resmi askı süresinde bulunulan itirazlar, Osmangazi Belediye Meclisinin 03.07.2024 tarih ve 302 sayılı kararı ile kısmen uygun bulunmuş, kısmen uygun görülmemiş, bu karar da Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.10.2024 tarih ve 1073 sayılı Kararı ile değiştirilerek onaylanmıştır.

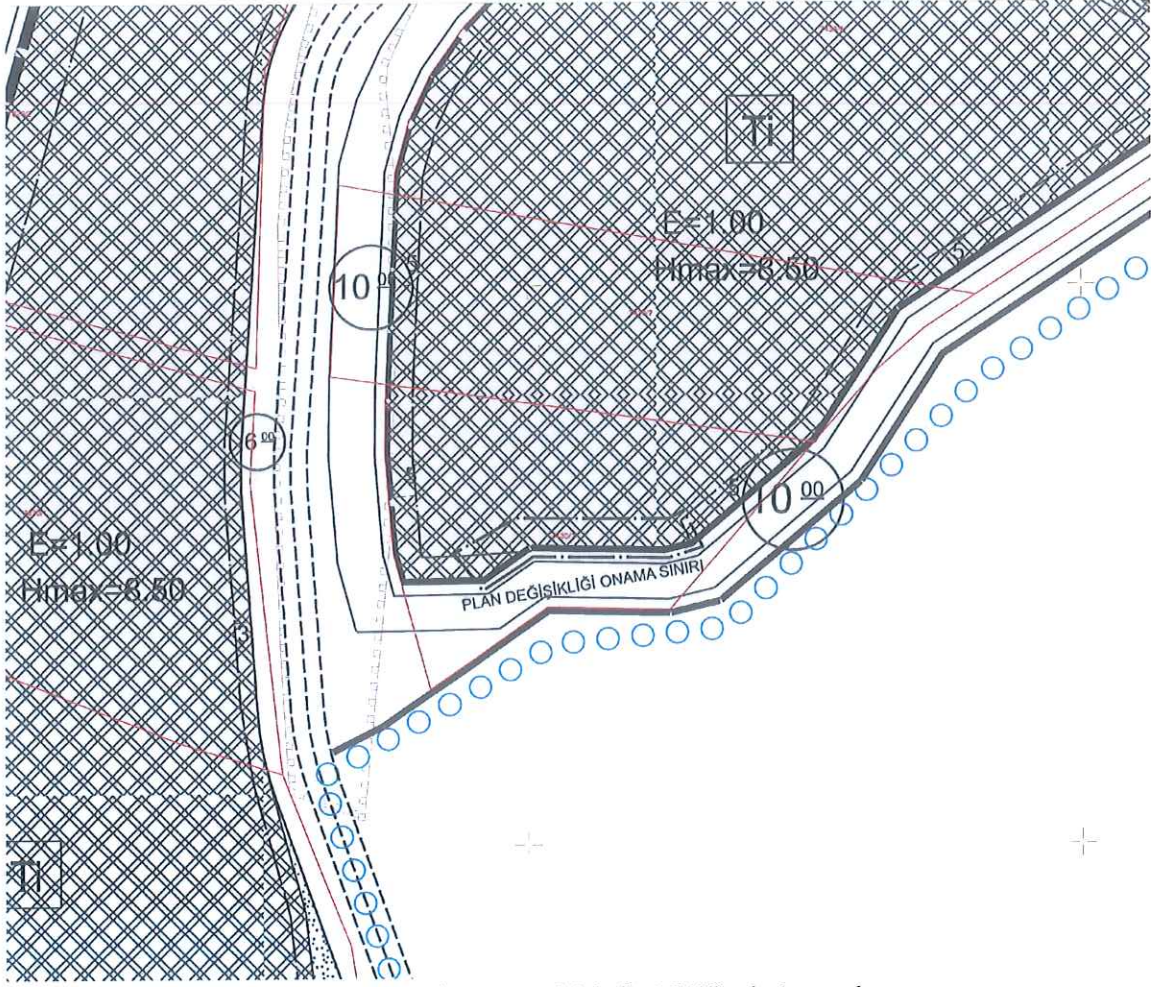
Uygun görülen itirazların yeniden değerlendirilmesi sonucu hazırlanan Osmangazi İlçesi Ovaakça 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı II. Revizyonu Askı İtirazlarına İlişkin Plan Değişiklikleri, Belediyemiz giriş katında ve web sitesinde **28.11.2024 – 27.12.2024** tarihleri arasında 1 ay süre ile askıya çıkarılmış, resmi askı ilan süresi içerisinde 3 itirazda bulunulmuştur. Yapılan itirazlardan;

Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Güney Marmara İşletme Müdürlüğü'nün görüş yazısında mülkiyeti Belediyemize ait olan Ovaakça Mahallesi, 1497 parsel, 9217 ada 8, 9, 13 ve 15 parseller üzerinde irtifak hakkı tesis edildiği, doğalgaz boru hatlarının koordinat imar planlarına işlenmesi, boru hattı irtifak sahaları üzerine hiç bir surette yapı yapılmaması, ağaç ve köklü bitki dikilmemesi, yol olarak kullanılmaması,

Ovaakça Mahallesi, 9217 ada, 8, 9, 13 ve 15 parsellere yönelik işlemlerin durdurulması gerekmekte olduğu ve adı geçen alanlarda düzenlenen BHA Alanı (su deposu), Trafo Alanı ve Park Alanı fonksiyonlarının uygun görülmediği belirtilmiştir.

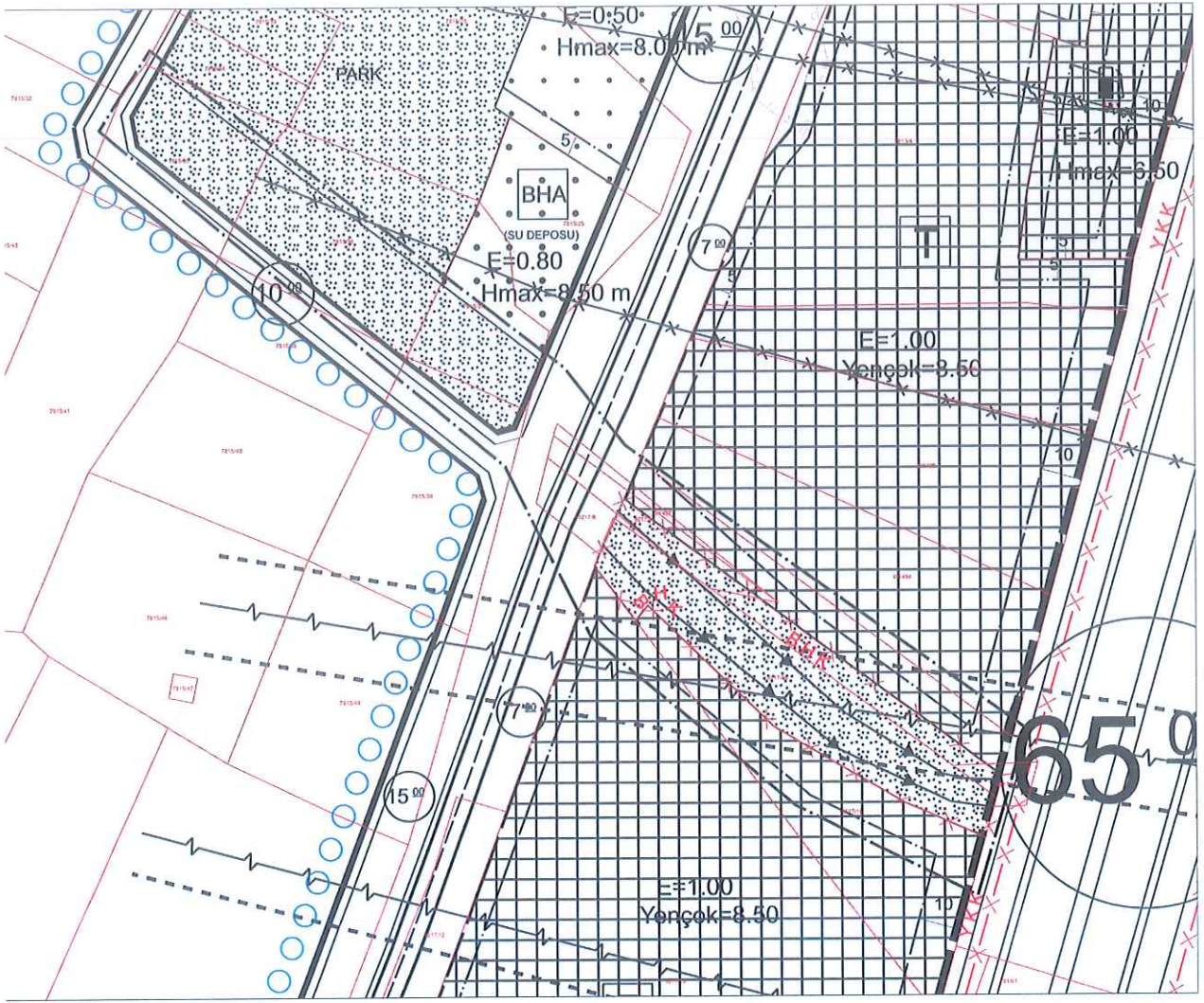
Vatandaş itirazı ile Ovaakça Santral Mahallesi 7430 ada 1 parselde yapılaşmanın sağlanabilmesi için, yol hattının itiraz eki krokide çizildiği şekilde düzenlenmesi hususu talep edilmiştir.

Ayrıca, saha incelemelerinde tespit edilen Ovaakça Merkez Mahallesi 7112 ada 25-26 parsellerin mahreç aldığı 10 metrelik Yol Alanının, alanın eğimli olması (%26) sebebiyle gerçekleştirilmesinin teknik sıkıntılara neden olacağı, ayrıca anılan parsellerin 18. Madde uygulaması görmüş olması sebebiyle planda değişikliğe gidilebileceği değerlendirilmiştir.



Şekil1: Ovaakça Eğitim Mahallesi 7430 ada 1 parsel

Plan değişikliği ile söz konusu parselin güney kısmında bulunan 5m çekme mesafesinin bir kısmında 5m çekme mesafesi kaldırılmıştır.



Şekil2: Ovaakça Merkez Mahallesi 9217 ada 15 parsel ve Ovaakça Merkez Mahallesi 7817 ada 35-36-37 parseller

Bahse konu parseller de Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Güney Marmara İşletme Müdürlüğü'nün görüş yazısına istinaden doğalgaz boru hatlarının koordinat imar planlarına işlenmesi, boru hattı irtifak sahaları üzerine hiç bir surette yapı yapılmaması, ağaç ve köklü bitki dikilmemesi, yol olarak kullanılmaması talep edilmiş olup, hat üzerinde bulunan "Yol Alanı" bir kısmında bulunan "Ticaret Alanı" ve "Belediye Hizmet Alanı-Su Deposu Alanı" kaldırılarak, "Yeşil Alan" kapsamında bırakılarak plan değişikliği yapılmıştır.

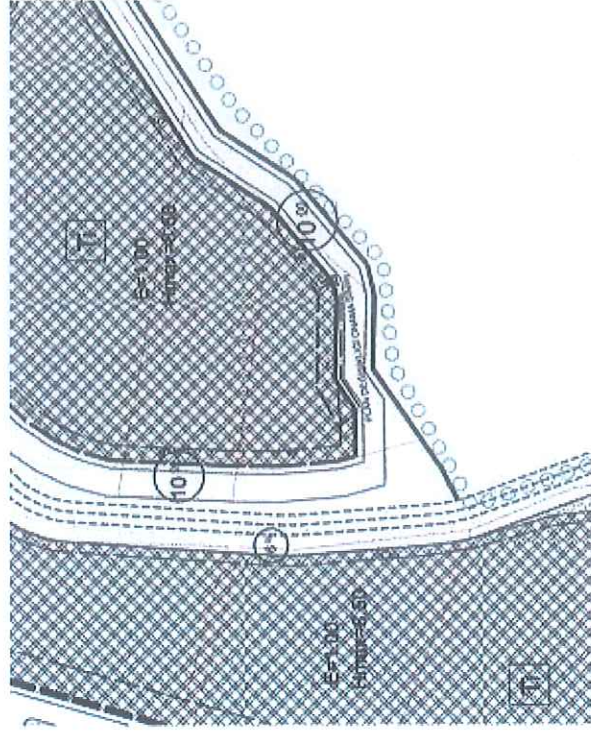
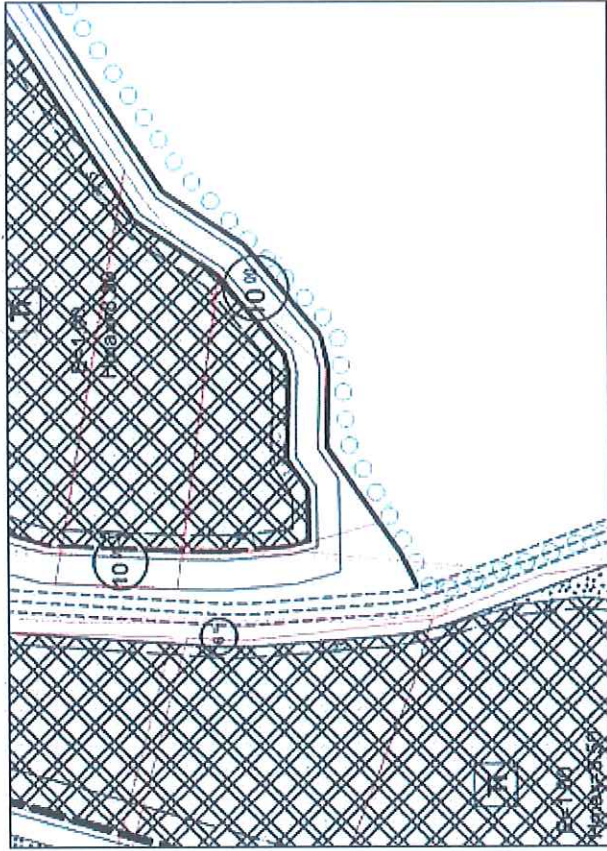


Şeki3: Ovaakça Merkez Mahallesi 7112 ada 25-26 parseller ve bu parselin cephe aldığı yol alanı Yol Alanı

Söz konusu parsellerin saha incelemelerinde tespit edilen Ovaakça Merkez Mahallesi 7112 ada 25-26 parsellerin mahreç aldığı 10 metrelik Yol Alanının, alanın eğimli olması (%26) sebebiyle gerçekleştirilmesinin teknik sıkıntılara neden olacağı, ayrıca anılan parsellerin 18. Madde uygulaması görmüş olması sebebiyle, 25 ve 26 parsellerin kuzey kısmından geçen imar hattı kadastral hat üzerine oturtulmuş, 10m lik yol alanı 7m olarak düzenlenerek plan değişikliği hazırlanmıştır.

Ovaakça Merkez Mahallesi 7430 ada 1 parsel

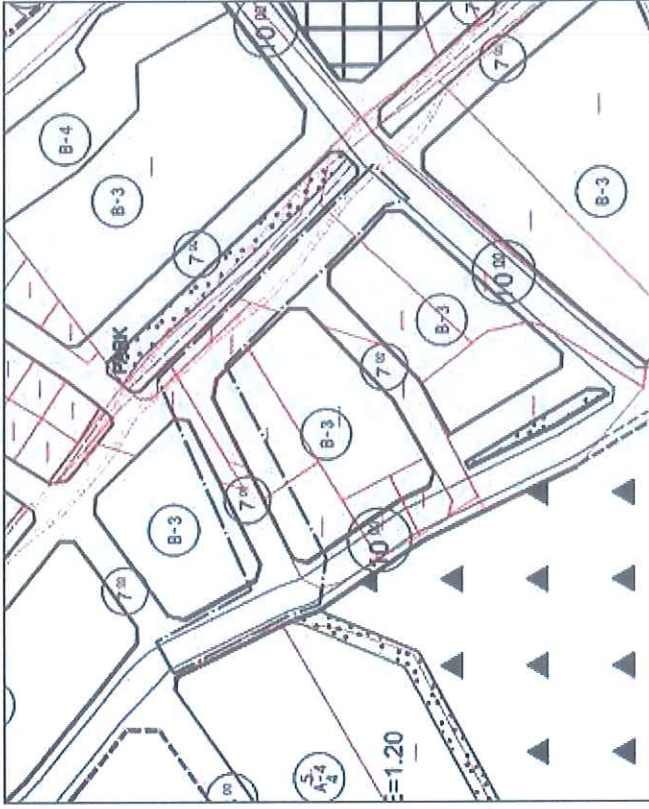
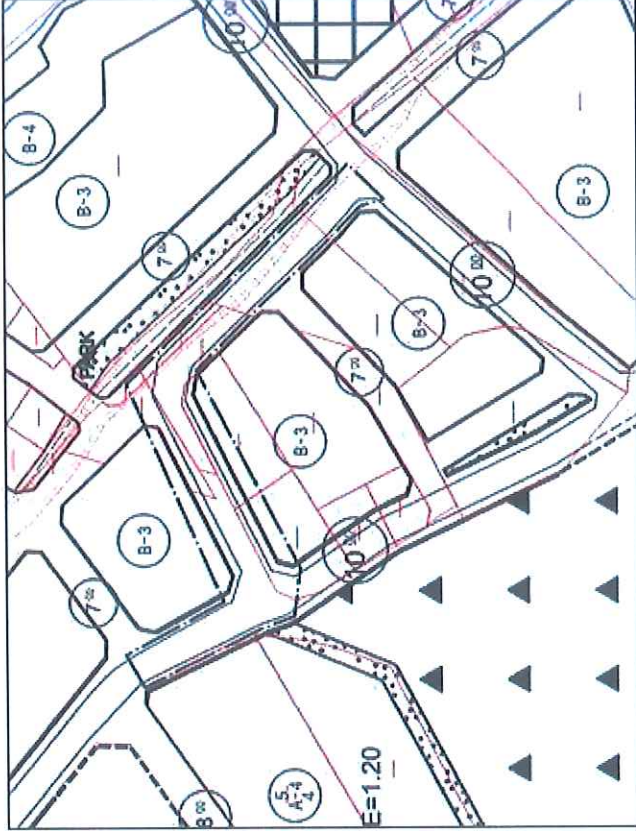
**Askı itirazı sonrası uygun görülen
değişiklik**



Ovaakça Merkez Mahallesi 7112 ada kuzey ve batı bölgesi

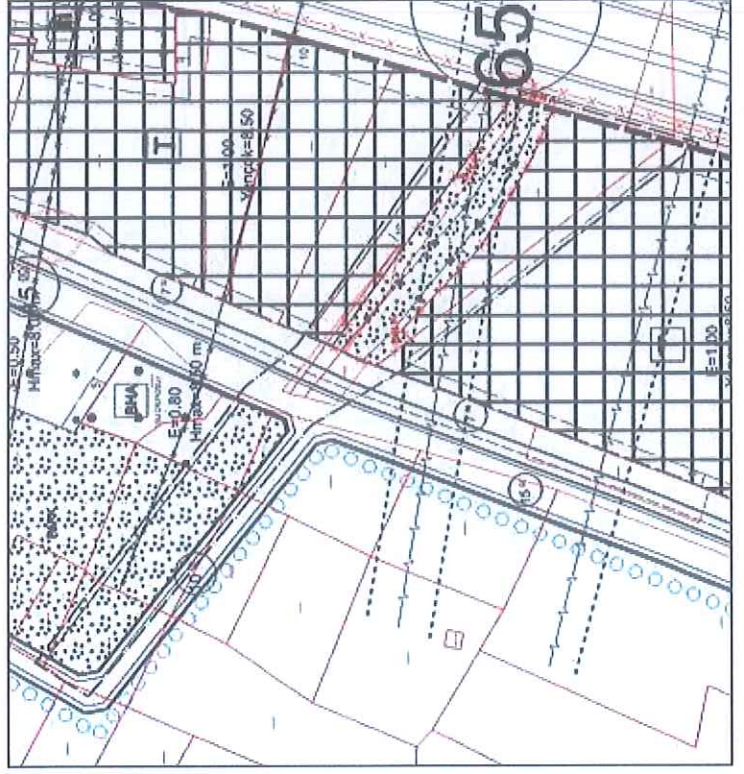
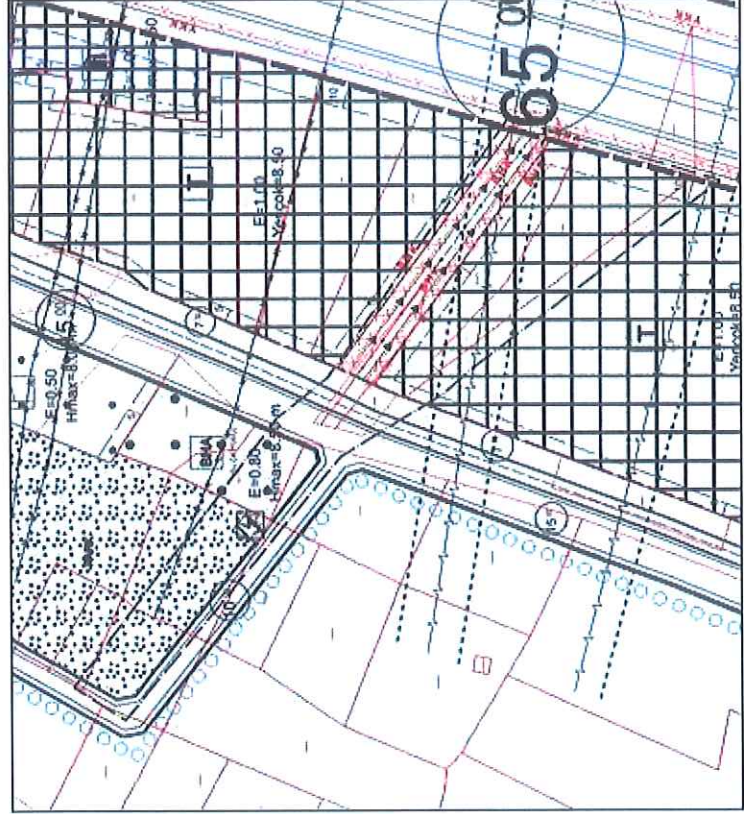
Askı itirazı sonrası uygun görülen değişiklik

Askı itirazı öncesi



Ovaakça Merkez Mahallesi, 1497 parsel, 9217 ada 8, 9,
13 ve 15 parseller ve 7815 ada 35-36-37 parseller

Askı itirazı sonrası uygun görülen
değişiklik



3. YAZIŖMALAR



T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.
Güney Marmara İşletme Müdürlüğü (Dg2)



Sayı : 68948186-405.04.03-E.3062842
Konu : Çalışmaya Başlama İzni

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

İlgi : 30/01/2025 Tarih ve E-74067295-115.01.06-322518 Sayılı Yazı

İlgi yazınızda mülkiyeti Belediyenize ait olan Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Ovaakça Mahallesi, 1497 nolu parsel, 9217 ada, 8, 9, 13 ve 15 nolu parsellerde BOTAS lehine daimi irtifak hakkı kaydı bulunduğu belirtilerek 9217 adada hangi parsellerde işlemlerin durdurulması gerektiği talep edilmektedir.

Bahse konu Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Ovaakça Mahallesi, 1497 nolu parsel 2 metre mesafeden 36 inç Seçköy-Karacabey Loop DGBH, 9217 ada, 8 nolu parsel ile 9217 ada, 9 nolu parselden 24 inç Seçköy-Karacabey DGBH, 9217 ada, 13 nolu parsel ile 9217 ada, 15 nolu parselden 36 inç Seçköy-Karacabey Loop DGBH geçmektedir. Bahse konu parsellerden geçen doğalgaz boru hatları için BOTAS lehine daimi irtifak hakkı bulunmakta olup doğalgaz boru hatlarının imar planlarına işlenmesi gerekmektedir.

Bahse konu doğalgaz boru hatlarının sayısal verilerinin Belediyeniz tarafından görevlendirilecek bir haritacı marifeti ile saha çalışması ile temin edilecektir.

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Ovaakça Mahallesi, 9217 ada, 8, 9, 13 ve 15 nolu parsellere yönelik işlemlerin durdurulması gerekmekte olup adı geçen alanlarda düzenlenen BHA Alanı (su deposu), Trafo Alanı ve Park Alanı fonksiyonları Kuruluşumuzca uygun görülmemektedir.

Gereğini önemle arz ederiz.



Serhat Arda KILIÇ
Başmühendis



Alper VERGÜL
İşletme Müdürü

EK:
1- Uydu Görüntüsü (1 Adet)

Bu evrakı: <https://www.turkiye.gov.tr/botas-ebys> adresinden doğrulayabilirsiniz. Doğrulama Kodu: QTFaekVMNIFYV01bi80VzJMR1ArZz09

Adres : Pamazınçlı Mh. Keleşçe Cad. No 74
Şişli Koyu, Pendik/İSTANBUL
Telefon : 0 (216) 560 4000
Faks : 0 (216) 560 4110
İnternet Adresi : www.botas.gov.tr

Bilgi için : Mehmet BAŞPINAR
Uzman Yardımcısı
Telefon : 0212 445 45 77
e-Posta : mehmet.baspinar@botas.gov.tr
Kep Adresi : botas.istanbul-izn@b01.kep.tr

Sayfa 1 / 1



T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.
Güney Marmara İşletme Müdürlüğü (Dg2)



Sayı : 68948186-752.02-E.3023750
Konu : İrtifak Hakkı

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
EMLAK VE İSTİMLAK MÜDÜRLÜĞÜ

İlgi : 25/11/2024 Tarih ve E-84854519-752.02-306882 Sayılı Yazı

İlgi yazınızda mülkiyeti Belediyenize ait olan Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Ovaakça Mahallesi, 1497 nolu parsel, 9217 ada, 8 nolu parsel, 9217 ada, 13 nolu parsellerde 03/11/2003-10676 yevmiye numarası ile, 9217 ada, 15 nolu parselde 07/09/2017-37908 yevmiye numarası ile, 9217 ada, 9 nolu parselde 27/11/1995-10871 yevmiye numarası ile BOTAŞ lehine daimi irtifak hakkı kaydı bulunduğu, yapılan harita incelemelerinde bahse konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir aktif boru hattı projesi tespit edilemediği belirtilerek Kuruluşumuzun görüşü talep edilmektedir.

Bahse konu Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Ovaakça Mahallesi, 1497 nolu parsel 2 metre mesafeden 36 inç Seçköy-Karacabey Loop DGBH, 9217 ada, 8 nolu parsel ile 9217 ada, 9 nolu parselden 24 inç Seçköy-Karacabey DGBH, 9217 ada, 13 nolu parsel ile 9217 ada, 15 nolu parselden 36 inç Seçköy-Karacabey Loop DGBH geçmektedir.

Bahse konu parsellerden geçen doğalgaz boru hatları için BOTAŞ lehine daimi irtifak hakkı bulunmakta olup doğalgaz boru hatlarının imar planlarına işlenmesi gerekmektedir.

Belediyeniz tarafından görevlendirilecek bir haritacı marifeti ile bahse konu parsellerden geçen doğalgaz boru hatlarının koordinat verilerinin saha çalışması ile temin edilerek imar planlarına işlenmesi, boru hattı irtifak sahaları üzerine hiç bir surette yapı yapılmaması, ağaç ve köklü bitki dikilmemesi, yol olarak kullanılmaması hususunda;

Gereğini önemle arz ederiz.

[E-İmzalı]
Ferit ŞAHİN
Uzman

[E-İmzalı]
Alper VERGÜL
İşletme Müdürü

EK:
1- Uydu Görüntüsü (1 Adet)

Bu evrakı <https://www.turkiye.gov.tr/botas-ebys> adresinden doğrulayabilirsiniz. Doğrulama Kodu:
cVAXQkZObG9FbW1uSE9BUDA4d0oyQT09

Adres : Ramazanoğlu Mah. Kaynarca Cad. No:74
Şeyhli Köyü, Pendik/İSTANBUL
Telefon : 0 (216) 560 4000
Faks : 0 (216) 560 4110
İnternet Adresi : www.botas.gov.tr

Bilgi için : Mehmet BAŞPINAR
Uzman Yardımcısı
Telefon : 0224 445 45 77
e-Posta : mehmet.baspinar@botas.gov.tr
Kep Adresi : botas.istanbul-im@h01.kep.tr

Sayfa 1 / 2

2- Harita (1 Adet)

Bu evrakı <https://www.turkiye.gov.tr/botas-ebys> adresinden doğrulayabilirsiniz. Doğrulama Kodu:
cV`AxQkZObG9FbW1uSE9BUDA4d0oyQT09

Adres : Ramazanoğlu Mah. Kaynarca Cad. No:74
Şeyhli Köyü, Pendik/İSTANBUL
Telefon : 0 (216) 560 4000
Faks : 0 (216) 560 4110
İnternet Adresi : www.botas.gov.tr

Bilgi için : Mehmet BAŞPINAR
Uzman Yardımcısı
Telefon : 0224 445 45 77
e-Posta : mehmet.baspinar@botas.gov.tr
Kep Adresi : botas.istanbul-im@hs01.kep.tr



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Fen İşleri Müdürlüğü

Sayı : E-17502931/622.01 -
Konu : Ovaakça Merkez Mahallesi 7112 Ada Hk.

16.01.2025

KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 14.01.2025 tarihli ve 318996 sayılı yazınız.

Ovaakça Merkez Mahallesi 7112 ada kapsamında, adanın imar uygulaması gördüğü, 7112 ada 25-26 parsellerin mihreç aldığı 10 metrelik Yol Alanının, alanın eğimli olması (%26) sebebiyle yolun 2011 onanlı mülga planda olduğu üzere 7 metreye düşürülmesi planlandığı, bu sebeple bahse konu yolun araç yolunu yada merdivenli yol olarak mı kullanılmasının uygun olacağının bilgisi ilgi yazınız ile tarafımızdan talep edilmektedir.

Ovaakça Merkez Mahallesi 7112 ada 25-26 parseller ile 34 parsel arasında kalan yolun yol projesinin yapıldığı ve onaylandığı tespit edilmiştir. Onaylı yol projesine göre söz konusu yolun 0+000,00m ile 0+049,56m arasında bulunduğu, 0+000,000 ile 0+037,50 m arasında merdivenli yol olarak planlandığı görülmektedir. Bu sebeple söz konusu yolun açılması durumunda yol projesine uygun olarak işlem yapılacağı hususunda gereğini bilgilerinize arz ederim.

Aykan İYİZAMAN
Mimar
Fen İş. Md. V.

16.01.2025 Harita Mühendisi : F.NAZLIM
16.01.2025 Şantiye Birim Sor.: B. KABACAOĞLU

Santral Garaj Mah. Ulubatlı Hasan Bulv. No:10 16200 BURSA
Telefon : 444 16 01 -8021

İrtibat: Fatih NAZLIM
fatihnazlim@osmangazi.bel.tr



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

Sayı : E-74067295-115.01.06-318996
Konu : Ovaakça Merkez Mahallesi 7112 Ada Hk.

14.01.2025

FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜNE

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.03.2024 tarih ve 313 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Ovaakça Uygulama İmar Planı II. Revizyonuna 01.04.2024 – 01.05.2024 tarihleri arasında gerçekleştirilen resmi askı süresinde bulunulan itirazlar, Osmangazi Belediye Meclisinin 03.07.2024 tarih ve 302 sayılı kararı ile kısmen uygun bulunmuş, kısmen uygun görülmemiş, bu karar da Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.10.2024 tarih ve 1073 sayılı Kararı ile değiştirilerek onaylanmıştır.

Uygun görülen itirazların yeniden değerlendirilmesi sonucu hazırlanan Osmangazi İlçesi Ovaakça 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı II. Revizyonu Askı İtirazlarına İlişkin Plan Değişiklikleri, Belediyemiz giriş katında ve web sitesinde **28.11.2024 – 27.12.2024** tarihleri arasında 1 ay süre ile askıya çıkarılmış, resmi askı ilan süresi içerisinde bulunulan itirazlara ilişkin onama süreci devam etmektedir.

Bu süre içerisinde saha incelemeleri ve araştırmalar sonucu Ovaakça Merkez Mahallesi 7112 ada kapsamında, adanın imar uygulaması gördüğü, ayrıca Ovaakça Merkez Mahallesi 7112 ada 25-26 parsellerin mahreç aldığı 10 metrelik Yol Alanının, alanın eğimli olması (%26) sebebiyle yolun 2011 onanlı mülga planda olduğu üzere 7 metreye düşürülmesi hususu değerlendirilmektedir.

Bu kapsamda bahse konu yolun araç yolu olarak yahut merdivenli yol olarak düzenlenmesinin uygun olacağının değerlendirilmesi ve tarafımıza bilgi verilmesi hususunu arz ederim.

İlker GÜDÜ
Kentsel Tasarım Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 6dd0b987-b09c-4953-880d-163c465b9d0d

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

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: Neslihan Zülal ERCOŞKUN
Yük. Şehir Plancısı
Telefon No: -





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

Sayı : E-74067295-115.01.06-322518
Konu : Ovaakça II Ruip Görüşler Hk.

30.01.2025

BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Güney Marmara İşletme Müdürlüğüne

İlgi : a) 05.12.2024 tarihli ve E-84854519-115.01.06-309659 sayılı yazı.
b) 30.10.2023 tarihli ve 37001 sayılı yazı.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.03.2024 tarih ve 313 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Osmangazi Belediyesi Ovaakça Uygulama İmar Planı II. Revizyonuna 01.04.2024 – 01.05.2024 tarihleri arasında gerçekleştirilen resmi askı süresinde bulunulan itirazlar, Osmangazi Belediye Meclisinin 03.07.2024 tarih ve 302 sayılı kararı ile kısmen uygun bulunmuş, kısmen uygun görülmemiş, bu karar da Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.10.2024 tarih ve 1073 sayılı Kararı ile değiştirilerek onaylanmıştır.

Uygun görülen itirazların yeniden değerlendirilmesi sonucu hazırlanan Osmangazi İlçesi Ovaakça 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı II. Revizyonu Askı İtirazlarına İlişkin Plan Değişiklikleri, Belediyemiz giriş katında ve web sitesinde **28.11.2024 – 27.12.2024** tarihleri arasında 1 ay süre ile askıya çıkarılmış, resmi askı ilan süresi içerisinde 3 itirazda bulunulmuştur. Yapılan itirazlardan;

İlgi (a) yazı eki Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Güney Marmara İşletme Müdürlüğünüz yazısında mülkiyeti Belediyemize ait olan Ovaakça Mahallesi, 1497 parsel, 9217 ada 8, 9, 13 ve 15 parseller üzerinde irtifak hakkı tesis edildiği, doğalgaz boru hatlarının koordinat imar planlarına işlenmesi, boru hattı irtifak sahaları üzerine hiç bir surette yapı yapılmaması, ağaç ve köklü bitki dikilmemesi, yol olarak kullanılmaması hususu talep edilmiştir.

Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ile yapılan şifahi görüşmelerde, itirazınız bulunan parsellerde imar durumu/ruhsat verilememesinden kaynaklı mağduriyetler yaşandığı, bu bağlamda 9217 adada hangi parsellere yönelik işlemlerin durdurulması gerektiği ve kadastral haritalarda irtifak hatlarınızın olduğu tespit edilen alanda düzenlendiği tespit edilen BHA Alanı (Su deposu), Trafo Alanı ve Park Alanı fonksiyonlarının uygunluğu hakkında görüşünüz yanı sıra,

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.03.2024 tarih ve 313 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Ovaakça Uygulama İmar Planı II. Revizyonu kapsamında alınan ilgi (b) görüşünüz ekinde sayısal dosyaya rastlanmadığından, gönderilmiş olan uydu görüntülerinin hassasiyeti konusunda kesin kanıya varılamamış olup, bölgeye ilişkin hatlarınızın sayısal ortamda tarafımıza iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 253330b8-9c8c-4127-854a-5ef5f1a65b47

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

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: Neslihan Zülal ERÇOŞKUN
Yük. Şehir Plancısı
Telefon No: -





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

Sayı : E-74067295-115.01.06-318976
Konu : Ovaakça Merkez Mahallesi 7112 Ada Hk.

15.01.2025

ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Kadastro Ve Mülkiyet Şefliğine

İlgi : 15.02.2024 tarihli ve E-60278296-255.99[255.99]-11002645 sayılı yazı.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.03.2024 tarih ve 313 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Ovaakça Uygulama İmar Planı II. Revizyonuna 01.04.2024 – 01.05.2024 tarihleri arasında gerçekleştirilen resmi askı süresinde bulunulan itirazlar, Osmangazi Belediye Meclisinin 03.07.2024 tarih ve 302 sayılı kararı ile kısmen uygun bulunmuş, kısmen uygun görülmemiş, bu karar da Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.10.2024 tarih ve 1073 sayılı Kararı ile değiştirilerek onaylanmıştır.

Uygun görülen itirazların yeniden değerlendirilmesi sonucu hazırlanan Osmangazi İlçesi Ovaakça 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı II. Revizyonu Askı İtirazlarına İlişkin Plan Değişiklikleri, Belediyemiz giriş katında ve web sitesinde **28.11.2024 – 27.12.2024** tarihleri arasında 1 ay süre ile askıya çıkarılmış, resmi askı ilan süresi içerisinde bulunulan itirazlara ilişkin onama süreci devam etmektedir.

Bu süre içerisinde saha incelemeleri ve araştırmalar sonucu Ovaakça Merkez Mahallesi 7112 ada kapsamında, adanın imar uygulaması gördüğü, 38 ve 10 parsellerin ilgi (a) yazınızda talep edilen 10 metrelik koruma amaçlı Yol Alanı kapsamında kaldığı gibi 10 parselde ruhsatlı yapı bulunduğu dolayısıyla müktesep hak durumu olduğu hususları tespit edilmiştir.

Bu bağlamda, söz konusu 10 metrelik yol alanının hâlihazırda kullanımda olan ancak Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.03.2024 tarih ve 313 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Ovaakça Uygulama İmar Planı II. Revizyonunda ilgi (a) yazımız gereği Orman Alanı olarak düzenlenen Bilge Kaan Sokak üzerine kaydırılarak adada oluşan mağduriyetin giderilebilmesi hususunun tarafımızca değerlendirilerek tarafımıza bilgi verilmesi hususunu arz ederim.

Fatih VARDAR
Başkan a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek : 7112 ada

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 280c6013-3520-4c63-b4c-ba0569605696

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

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: hizmetnasil@osmangazi.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.osmangazi.bel.tr>
Kep Adresi: osmangazibelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Neslihan Zülal ERÇOŞKUN
Yük. Şehir Plancısı
Telefon No: -



4. MÜELLİF BELGESİ



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 Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik'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.



Şekil 2: Plan Müellif Belgesi