



OSMANGAZİ BELEDİYESİ
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ
PLANLAMA BÜROSU

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, İSTİKLAL MAHALLESİ
1215 ADA 5 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ HÜRRİYET, ADALET,
İSTİKLAL, SOĞUKKUYU, KARAMAN MAHALLESİ UYGULAMA İMAR
PLANI REVİZYONU PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dilek ALTAN TÜRKMEN
A GRUBU Y.ŞEHİR PLANÇISI
Dip No: 1/Ü-594235-Y
Oda Sicil No 2261

UİP- 161119623

Özge KAYA
Katip Üye

Ali METİN
Katip Üye

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
07.01.2026 tarih ve 7 sayılı kararı
ile uygun görülmüştür.

Erkan AYDIN
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
~~12.02.2026~~ tarih ve ~~193~~... sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı



İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM.....	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU:.....	3
2.2. BURSA’NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ.....	4
2.3. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI:.....	5
2.4. EKONOMİK YAPISI	6
2.5. FİZİKSEL YAPISI.....	7
2.5.1. TOPOĞRAFYA	7
2.5.2. AKARSU VE GÖLLER	7
2.5.3. İKLİM	7
2.5.4. BİTKİ ÖRTÜSÜ	7
2.5.5. TOPRAK KABİLİYETİ	7
2.5.6. ULAŞIM.....	8
2.5.7. DEPREM DURUMU	8
2.5.8. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI:.....	9
3. ONAYLI PLAN VERİLERİ.....	17
3.1. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	17
3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZIM İMAR PLANI	18
3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	19
4. PLANLAMA ÇALIŞMASI	20
4.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ.....	20
4.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	20
5. KURUM YAZILARI	22

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.07.2025 tarih 965 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanan 1/1000 ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında kalan İstiklal Mahallesi 1215 ada 5 parsele ilişkin, Bursa İl Halk Kütüphanesi Müdürlüğü'nün 20.11.2025 tarih ve 7572012 sayılı yazısı ile mülkiyeti hazineye ait olan ve Bakanlık Makamının 24.06.2024 tarihli ve 5233943 sayılı Onayı doğrultusunda yıkımı tamamlanan Müdürlüklerine bağlı Ömer Mercan Halk Kütüphanesi eski hizmet binasının bulunduğu arsanın "kültürel tesis alanına" çevrilmesi talep edildiğinden plan değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU:

İli: Bursa

İlçesi: Osmangazi

Mahallesi: Hamitler

Plan Adı: Bursa ili, Osmangazi İlçesi, İstiklal Mahallesi, 1215 Ada 5 Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan Değişikliği

Şekil 1. Planlama Alanının Konumu



Şekil 2. Planlama Alanının Yakın Konumu



Plan değişikliğine konu alan İstiklal Mahallesi'nde Şirin Caddesine cepheli olarak yer almaktadır.

2.2. BURSA'NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

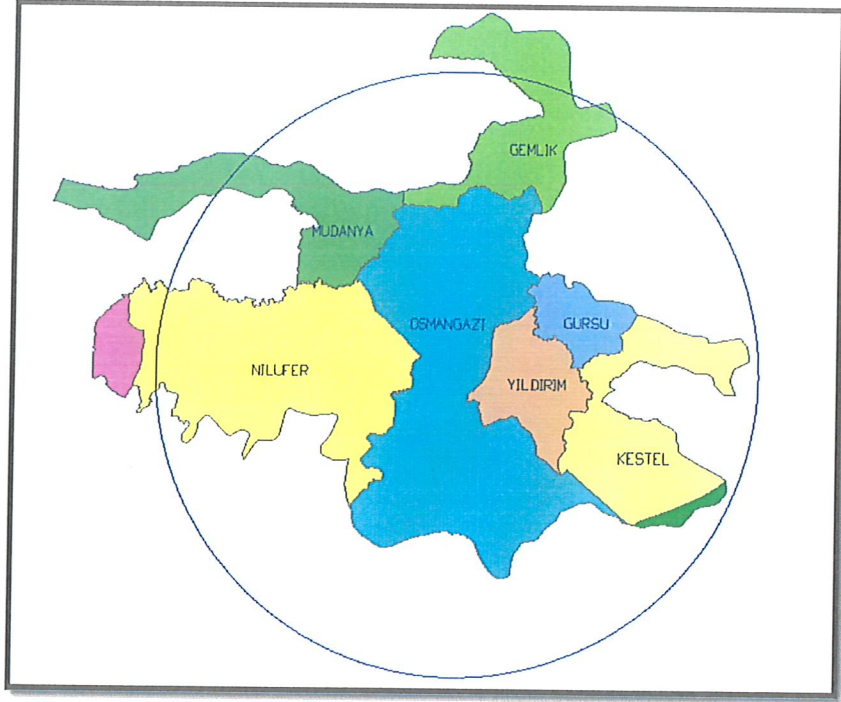
Bursa Türkiye'nin kuzeybatısında Marmara Bölgesinde yer alan Türkiye'nin 4. büyük merkezidir. Kentsel Alanı Tarihi Kent Merkezi'nin de yer aldığı ve Uludağ'ın kuzey yamaçlarından Ovaya yayılan geniş bir alana yerleşmiştir.

Bursa 17 ilçeye sahip bir il merkezidir. Bursa'ya ait ilçeler sırasıyla; Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Büyükorhan, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, M. Kemalpaşa, Orhaneli, Orhangazi, Yenişehir'dir. (Harita 1)

Bu ilçelerden Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım Büyükşehir Belediyesi'ni oluştururken 5216 sayılı "Büyükşehir Yasası" kapsamında Gemlik, Gürsu, Kestel, Mudanya ilçeleri de Büyükşehir Belediyesi sınırlarına dâhil olmuştur.

Kent Doğu ve Batıda bitişik iki büyük leke olarak belirginleşir. Bu iki yerleşim bölgesini ayıran Nilüfer Çayının doğu kesiminde; Osmangazi İlçe Belediyesinin bir kısmı, Yıldırım Belediyeleri yer alır. Daha doğu kesimde Gürsu ve Kestel yerleşmeleri Merkez bölgeyi tamamlar. Batı Kesiminde ise Osmangazi Belediyesi yerleşimi yer alır.

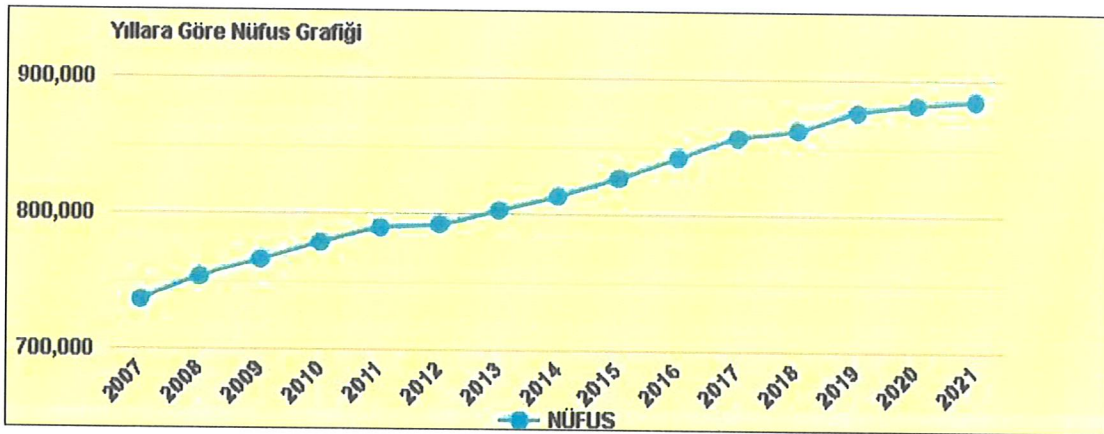
Şekil 3. Bursa İli İdari Bölünüşü



2.3. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI:

Bursa ili nüfusu TÜİK tarafından 3.238.618 olarak açıklanmış olup, açıklanan nüfusun 1.621.677 kişisi kadın nüfusu, 1.616.941 kişisi ise erkek nüfusedir. Bursa ilinin nüfusu en büyük ilçesi Osmangazi (885.441), nüfusu en küçük ilçesi ise Harmancık'tır(6.204). (2024 yılı verileri)

Tablo 1. Yıllara Göre Osmangazi Nüfus Dağılımı

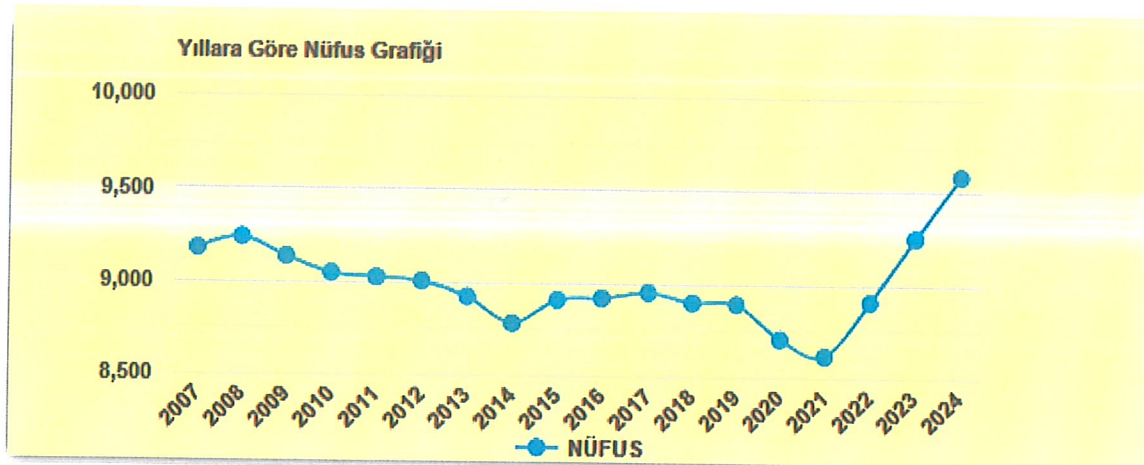


Plan değişikliği Osmangazi İlçesi İstiklal Mahallesi sınırları kapsamında yer almakta olup, İstiklal Mahallesinin nüfusu 2024 yılı toplam 9588'dir.

Tablo 2. İstiklal Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Dağılımı

YIL	MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUSU
2024	İSTİKLAL MAHALLESİ	9.588
2023	İSTİKLAL MAHALLESİ	9.252
2022	İSTİKLAL MAHALLESİ	8.908
2021	İSTİKLAL MAHALLESİ	8.616
2020	İSTİKLAL MAHALLESİ	8.706
2019	İSTİKLAL MAHALLESİ	8.893
2018	İSTİKLAL MAHALLESİ	8.900
2017	İSTİKLAL MAHALLESİ	8.952
2016	İSTİKLAL MAHALLESİ	8.920
2015	İSTİKLAL MAHALLESİ	8.910
2014	İSTİKLAL MAHALLESİ	8.782
2013	İSTİKLAL MAHALLESİ	8.924
2012	İSTİKLAL MAHALLESİ	9.006
2011	İSTİKLAL MAHALLESİ	9.026
2010	İSTİKLAL MAHALLESİ	9.048
2009	İSTİKLAL MAHALLESİ	9.136
2008	İSTİKLAL MAHALLESİ	9.239
2007	İSTİKLAL MAHALLESİ	9.178

Tablo 3. Yıllara Göre İstiklal Mahallesi Nüfus Grafiği



2.4. EKONOMİK YAPISI

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. nci sıradadır.

Bursa İli'nin Türkiye GSMH' sine katkısı 1980 yılında %3.2, 1990 yılında %3.5, 2000 yılında %3.7, 2004 yılında %3.9 olmuştur. Buna göre DİE tarafından tüm Türkiye için yaklaşık 300 milyar dolar olarak açıklanan GSMH' nin 12 milyar dolar kısmını Bursa karşılamıştır.

Türkiye ekonomisinde önemli yeri olan Bursa ilinde kişi başına düşen GSYİH 2000 yılı rakamlarına göre 3.491 USD olup bu rakam Türkiye ortalamasının (2.941) üzerindedir.

İşgücünün istihdamı açısından bakıldığında; Türkiye genelinde Bursa ili 13. sırada yer almaktadır. 1970 yılında il genelindeki istihdam 390.447 iken, 1990 yılında yüzde 69,7 artışla 662.517'e yükselmiştir. (Kaynak: Merkez Planlama Bölgesi Açıklama raporu)

Bursa’da aktivite oranının çok yüksek olduğu ve yıllara göre oranının düştüğu görölmektedir. Bu nüfus artış oranına göre tarım sektöründe çalışanların daha az artmasından kaynaklanmaktadır.

2.5. FİZİKSEL YAPISI

2.5.1. TOPOĞRAFYA

Bursa ilinin topoğrafyasını birbirinden eşiklerle ayrılmış çöküntü alanları ile dağlar belirler.

Bursa ilinin yaklaşık %35’ini dağlar, %17’sini ovalar kaplar. Bursa Ovası’ndaki tarım arazilerinde ağırlıklı olarak sulu tarım yapılmaktadır.

2.5.2. AKARSU VE GÖLLER

İlin en önemli akarsu kaynağı Nilüfer Çayı ve kollarıdır. Deliçay, Akarsu Deresi, Kaplıkaya Deresi, Ayvalı Deresi il merkezinin diğerk önemli akarsularıdır. Uluabat ve İznik Gölleri ise Türkiye’nin önemli göllerindendir.

2.5.3. İKLİM

Bursa iklimi Akdeniz ile Karadeniz arasında geçiş özelliğı göstermektedir. Sert ve kurak bir iklim özelliğı görölmemektedir. En çok yağış kış ve ilkbahar aylarında almaktadır. Merkez ilçenin yıllık sıcaklık ortalaması 14.4 derecedir. Ortalama sıcaklık Ocak ayı için 5.1, Temmuz ayı için 24.1 derecedir. Ortalama sıcaklık kış ayları için 5 derece, yaz ayları için 24 derecedir.

49 yıllık verilere göre aylık ortalama yağış miktarı 60.8 mm.’dir. Söz konusu dönemdeki aylık ortalamaları göz önüne alındığında en çok yağışın Aralık ayında, en az yağışın ise Ağustos ayında olduğı görölmektedir. Yıllık ortalama yağışlı günler sayısı 115.7’dir. Ortalama olarak yılda 10 gün süre ile kar kaplı kalmaktadır.

2.5.4. BİTKİ ÖRTÜSÜ

Bursa, bitki örtüsü bakımından çeşitlilik göstermektedir. Bursa’nın toplam alanının % 30’ unu ekili dikili alanlar, % 1.67’ sini nadas alanları ve % 5.14’ ünü ise işlenmeyen tarım arazisi oluşturmaktadır.

Marmara Denizi kıyısında ve İznik Gölü kıyısındaki yerleşmelerde zeytin yetiştirilmektedir. Uludağ ve Milli Park sınırları içinde, Orhaneli ve Keles ilçeleri çevrelerinde orman alanları bulunmaktadır. Karacabey ve Mustafakemalpaşa Ovalarında Büyük mera alanları da bulunmaktadır.

Merkezde maki türleri yer alırken, yüksek yerlerde kayın, gürgen, meşe, köknar ve çınar ağaçlarının bulunduğu ormanlar ve fundalık alanlar bulunmaktadır.

2.5.5. TOPRAK KABİLİYETİ

Bursa’ da 1. sınıf topraklar genellikle düz ve sulanabilir alanlarda yer almaktadır. Daha çok alüvyal kahverengi orman, kireçsiz kahverengi orman, rendina, hidromafik alüvyal ve vertisol topraklar bulunmaktadır. Tarım için uygun toprak bünyesi vardır.

2.5.6. ULAŞIM

Ayrıca, Bursa kent makro formunu da belirleyen önemli karayolu ulaşım aksları şunlardır.

Doğu kesimde; Bursa- Eskişehir, Ankara karayolu,

Kuzey kesimde; Bursa-Gemlik, Yalova, İstanbul Karayolu ile Bursa-Mudanya Karayolu

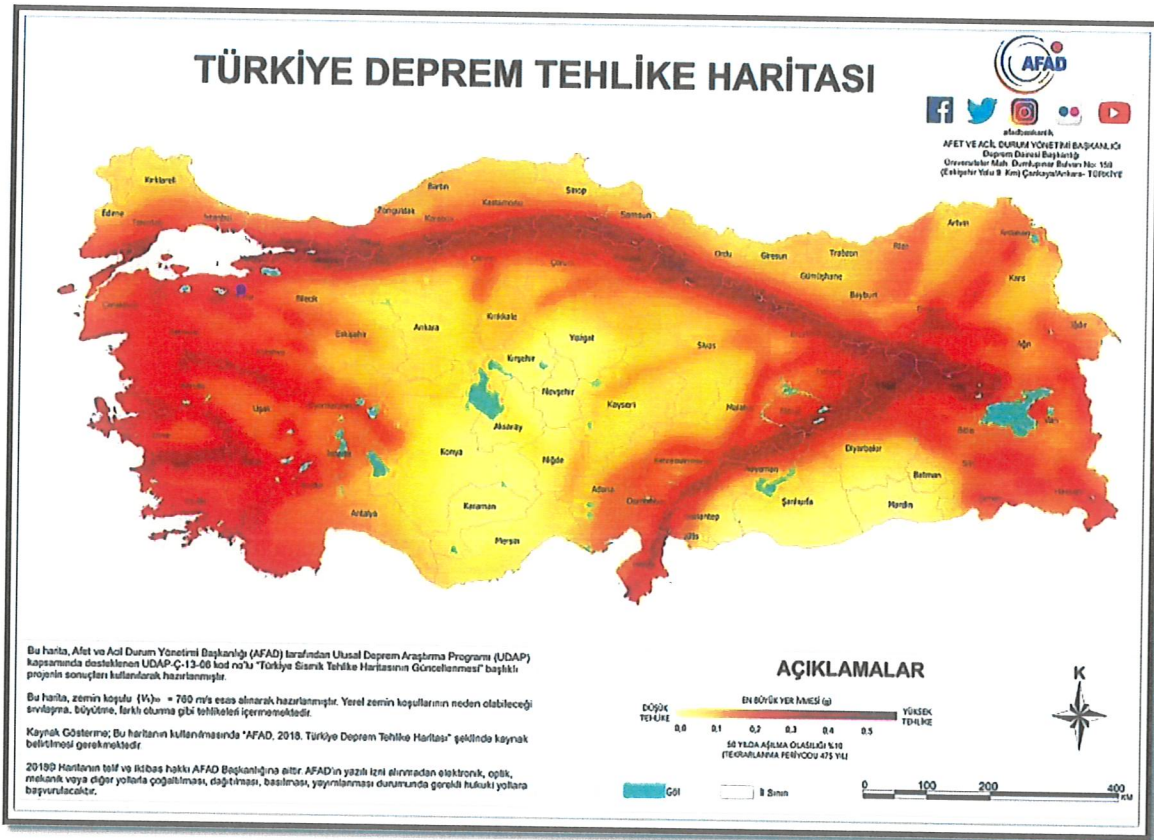
Batı Kesimde; Bursa - Balıkesir, İzmir Karayolu, Bursa _eski İzmir yoludur.

Bursa’da ulaşım sistemi olarak demiryolu ulaşımı mevcut değildir. Ancak TCDD Genel Müdürlüğü tarafından yapım ihalesi yapılan Bandırma-Bursa-Ayazma-Osmaneli hattının kamulaştırma çalışmalarına başlanmıştır. Karayolları açısından bizzat kendisi odak oluşturma özelliğine sahiptir. Denizyolu ulaşımı, Mudanya ve Gemlik’ten sağlanırken, havayolu ulaşımı, Bursa Yenişehir Havaalanı’ndan sağlanmaktadır. (Kaynak:Merkez Planlama Bölgesi Açıklama raporu)

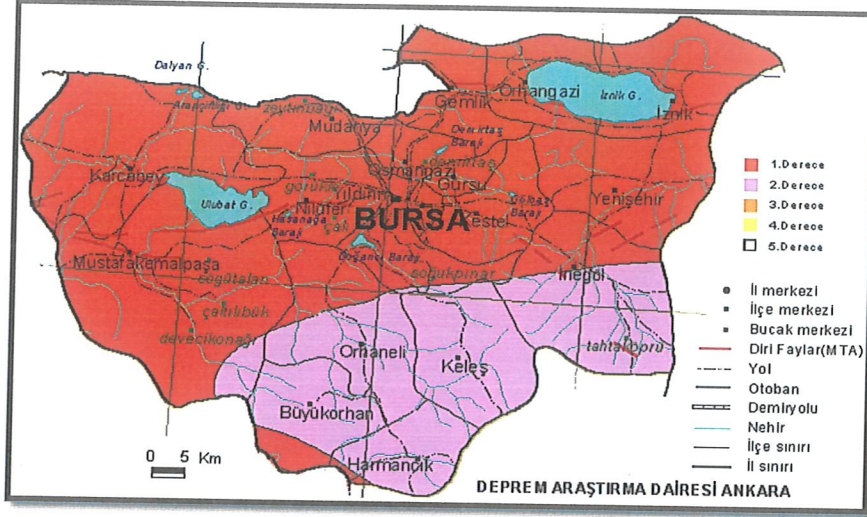
2.5.7. DEPREM DURUMU

Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete’ de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Deprem Tehlike Haritası”na göre deprem tehlike durumu yüksek olan alan kategorisine girmektedir.

Şekil 4. AFAD 2018 Türkiye Deprem Tehlike Haritası



Şekil 5. Bursa İli Deprem Haritası



2.5.8. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI:

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 25.02.2025 tarihli onaylı Bursa İli, Osmangazi İlçe Sınırlarını Kapsayan Yaklaşık 15036,29 ha. Alana Ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu'nda İstiklal Mahallesi 1215 ada 5 parsel; Önlemleri Alan 5.1. (Ö.A.5.1) Önlem Alınabilecek Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar olan bölgedir.

Şekil 6. Yerleşime Uygunluk Haritası



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 Permien Kireçtaşı Blokları (Pb)
- ✓ (8) Permien yaşlı Sazak Formasyonu (Pzks)
- ✓ (9) Permien yaşlı Mermer Üyesi (Pzksm)
- ✓ (10) Karbonifer yaşlı Bursa Mermeri (Pzub)
- ✓ (11) Karbonifer yaşlı Gökdere Formasyonu (Pzug)’dan oluşmaktadır.

Gökdere Formasyonu (Pzug); yapılan sondaj kuyularında metamorfik kayalar, kahverenkli kumlu kil, sarı kahverenkli ayrıışmış şist, yeşil renkli şist, parçalı şist, kızıl kahverenkli çakıllı kil birimleri gözlenmiştir.

Bursa Mermeri (Pzub); yapılan sondaj kuyularında kızıl kahverenkli ayrıışmış 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 marn-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 (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 pekleşmemiş 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.

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**, 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 rastlanması halinde mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

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.

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

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

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

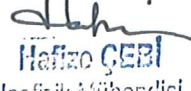
Bu alanlarda;

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

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

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

- 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 taşıttırılacağı 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 taşıttırılmalıdır.
- 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 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.

İL	BURSA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içerisindeki 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  Salih FOSUN Jeoloji Mühendisi  Banu SAŞMAZ Jeoloji Mühendisi  Mehmet YILMAZ Jeoloji Mühendisi  Dr. Ertan BAKSI Jeofizik Yüksek Mühendisi  Mehmet Alper KAYA Jeoloji Mühendisi	
--	--

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

19.02/2025


Dr. Ayşe ÇAGLAYAN
Yerbilimsel Bölüm Başkanı

25.02/2025


Dr. Selçuk AYDEMİR
Genel Müdür Yardımcısı

ONAY

25.02/2025


Y. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

3. ONAYLI PLAN VERİLERİ

3.1. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı, 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında, Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanında kaldığı tespit edilmiştir.

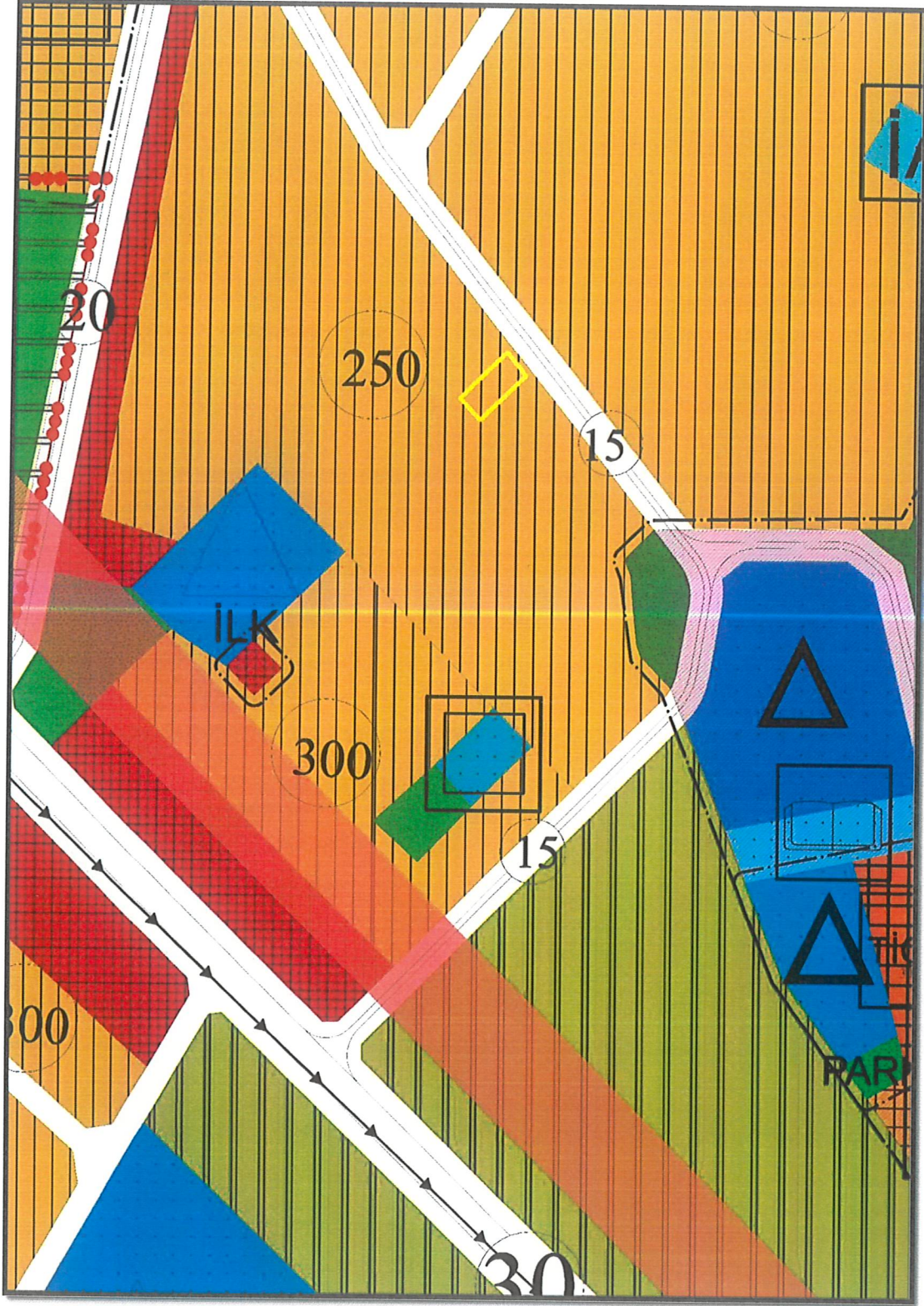
Şekil 7. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği



3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZİM İMAR PLANI

Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında kısmen Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanında kaldığı tespit edilmiştir.

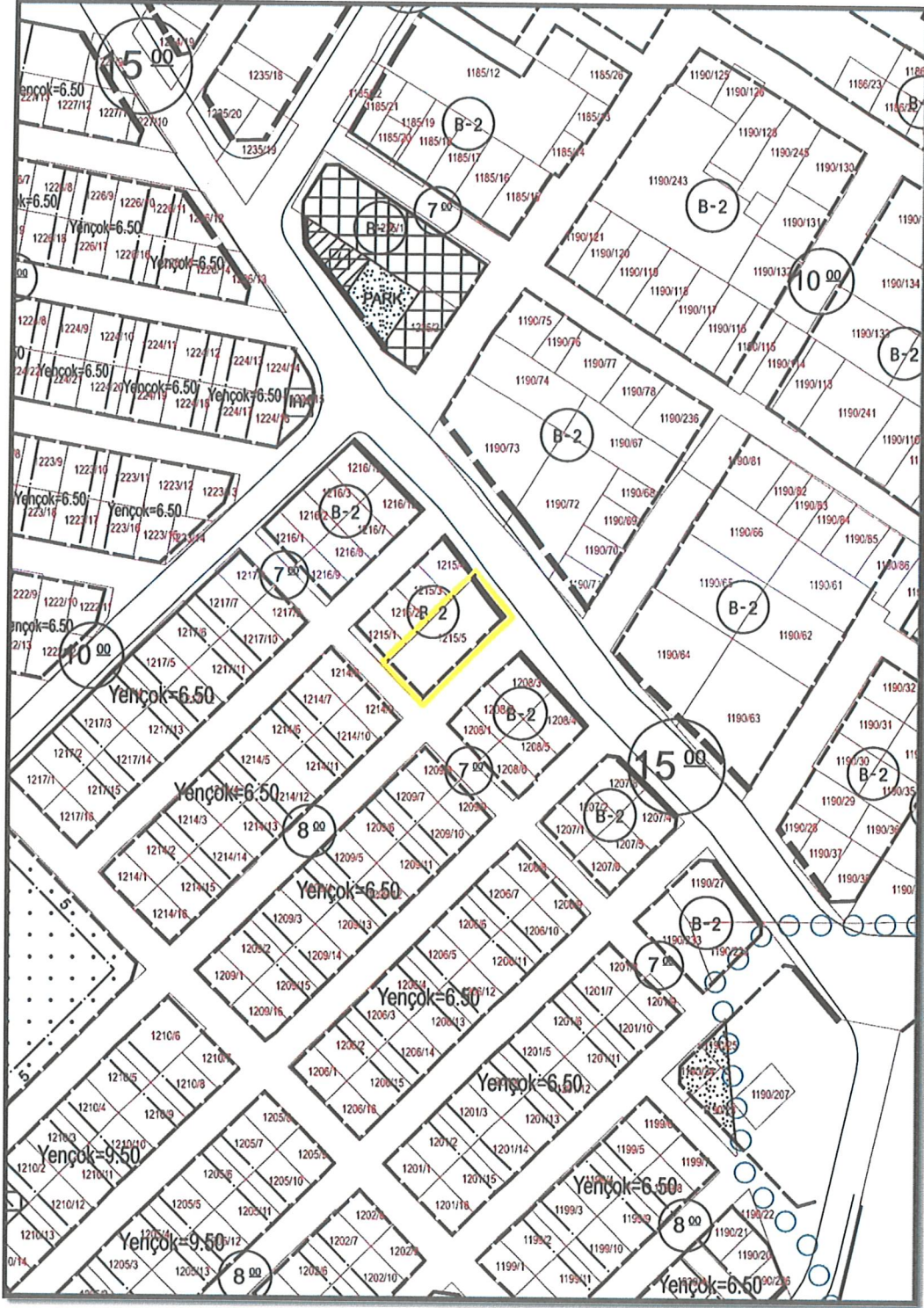
Şekil 8.1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı



3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.07.2025 tarih 965 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanan 1/1000 ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonun kapsamında; "Bitişik Nizam 2 Katlı Konut Alanında" kalmaktadır.

Şekil 9. Onaylı 1/1000 ölçekli UİP örneği



4. PLANLAMA ÇALIŞMASI

4.1.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.07.2025 tarih 965 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanan 1/1000 ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında kalan İstiklal Mahallesi 1215 ada 5 parseline ilişkin, Bursa İl Halk Kütüphanesi Müdürlüğü'nün 20.11.2025 tarih ve 7572012 sayılı yazısı ile mülkiyeti hazineye ait olan ve Bakanlık Makamının 24.06.2024 tarihli ve 5233943 sayılı Onayı doğrultusunda yıkımı tamamlanan Müdürlüklerine bağlı Ömer Mercan Halk Kütüphanesi eski hizmet binasının bulunduğu arsanın "kültürel tesis alanına" çevrilmesi talep edildiğinden plan değişikliği hazırlanmıştır.

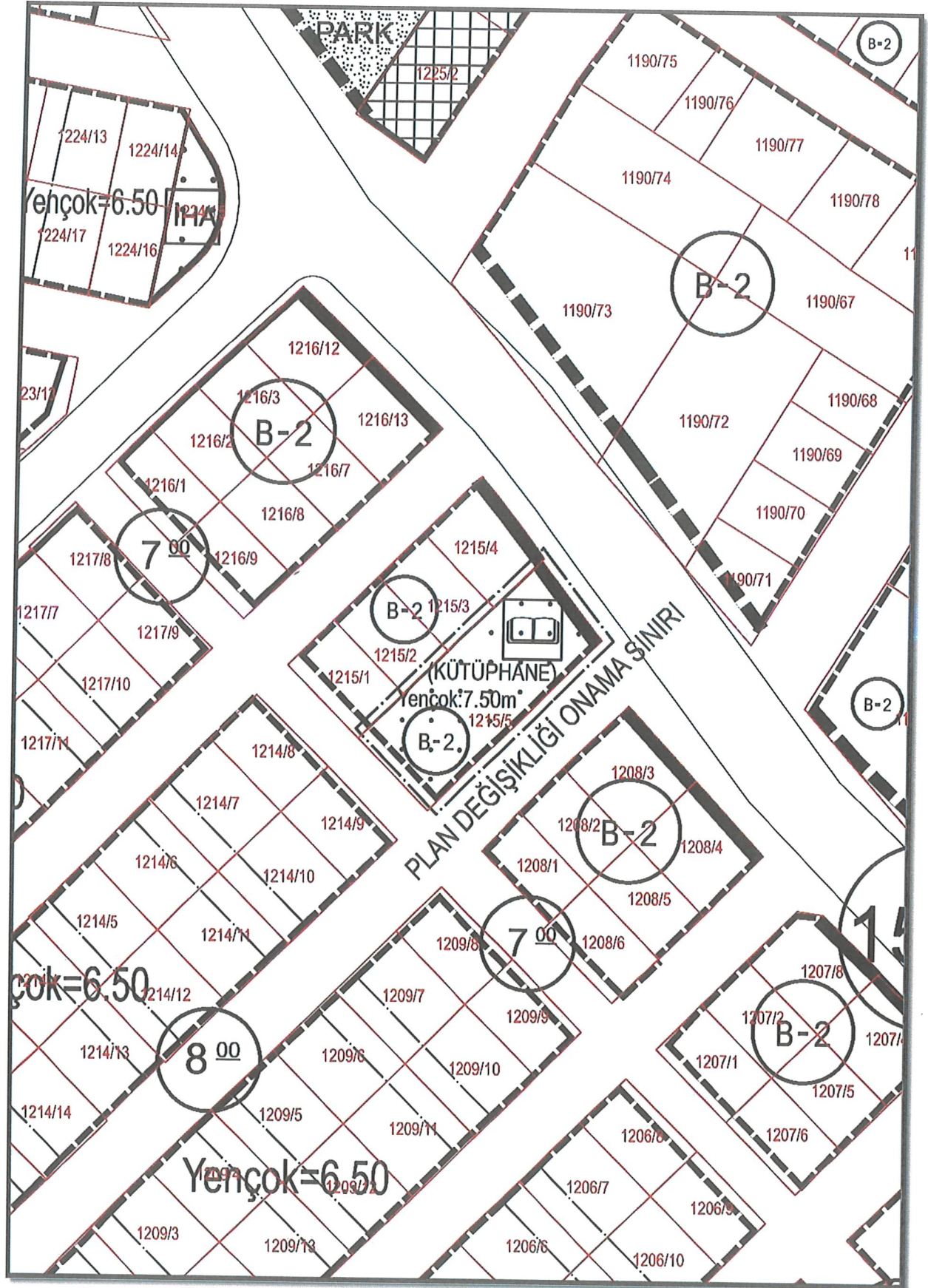
4.2.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Bursa İl Halk Kütüphanesi Müdürlüğü'nün talebine istinaden İstiklal Mahallesi 1215 ada 5 parselin "Konut Alanı" olan kısmının "Bitişik Nizam 2 Katlı Yençok:7.50m yapılaşma koşullu Kültürel Tesis Alanı (Kütüphane)" olarak düzenlendiği plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

Tablo 4. Alan Dağılımı

KULLANIM	YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	FARK
Konut Alanı	325.41	0.00	-325.41
Kültürel Tesis Alanı	0.00	325.41	325.41
Yol Alanı	17.67	17.67	0.00
Toplam Alan	343.08	343.08	0.00

Şekil 10. 1/1000 ölçekli plan değişikliği örneği



5. KURUM YAZILARI



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü



Sayı : E-24307739-200-7574041

Konu : Ömer Mercan Halk Kütüphanesi Hakkında

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Müdürlüğümüz bağlı birimlerinden İl Halk Kütüphanesi Müdürlüğü şube kütüphanesi olan Ömer Mercan Halk Kütüphanesinin eski hizmet binasının bulunduğu Osmangazi İlçesi İstiklal Mahallesi 1215 ada 5 nolu parselde kayıtlı mülkiyeti hazineye ait olan ve Bakanlık Makamının 24.06.2024 tarihli ve 5233943 sayılı Onayı doğrultusunda yıkımı tamamlanan binanın imar planı tadilatı yapılarak " kültürel tesis alanı "na dönüştürülmesi akabinde güncel tapu kayıt belgesi, imar durum belgesi ve aplikasyon krokisinin Belediye Başkanlığınızca hazırlanarak Bakanlığınıza sunulmak üzere Müdürlüğümüze gönderilmesi hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Muhammed KAYA
Vali a.
İl Kültür ve Turizm Müdürü V.

Ek:

- 1 - İl Halk Kütüphanesi Müdürlüğü Yazısı. (1 Sayfa)
- 2 - 24.06.2024 tarih ve 5233943 sayılı Makam Onayı (2 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 7C19F942-7D02-406B-9701-985B4EA225CB

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

Osmangazi Mah. 2.Osmangazi Cad. No:18 16020 Osmangazi/Bursa

Tel No: 0 224 800 17 00 Faks No: 0 224 800 17 07

E-Posta: iktm16@ktb.gov.tr Web sitesi: <https://bursa.ktb.gov.tr/>

KEP Adresi: bursakulturturizm@hs01.kep.trUlusal Elektronik Tebligat Adresi: 35611-41161-14976



Bilgi için:Rauf BİLİR
Memur (Ş)





T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Halk Kütüphanesi Müdürlüğü



Sayı : E-43961108-200-7572012

20.11.2025

Konu : Ömer Mercan Halk Kütüphanesi Hakkında

BURSA İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : Bursa İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü (Kütüphaneler ve Yayınlar Şube Müdürlüğü (Bursa İktm))'nın 18.11.2025 tarihli ve E-24307739-200-7559718 sayılı yazısı.

İlimiz Osmangazi İlçesi İstiklal Mahallesi 1215 ada 5 nolu parselde kayıtlı mülkiyeti hazineye ait olan ve Bakanlık Makamının 24.06.2024 tarihli ve 5233943 sayılı Onayı doğrultusunda yıkımı tamamlanan Müdürlüğümüze bağlı Ömer Mercan Halk Kütüphanesi eski hizmet binasının bulunduğu arsanın Osmangazi İlçe Belediyesi tarafından, imar planı tadilatı yapılarak " kültürel tesis alanı "na dönüştürülmesi akabinde güncel tapu kayıt belgesi, imar durum belgesi ve aplikasyon krokisinin ilgili Belediye Başkanlığınca hazırlanarak, Bakanlığımıza sunulabilmesi için Müdürlüğümüze gönderilmesi hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Ersin EROĞLU
Kütüphane Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 4D0B3824-7F2A-4AE4-9171-F50414F26040

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

Karaağaç Mah.İpekçilik Cad.No.40/1 P.K.16360 Yıldırım/Bursa

Tel: 0 224 326 79 09 Faks: 0 224 327 75 19

E-Posta: kutuphane16@ktb.gov.tr Web sitesi: <http://www.bursakutup.gov.tr>

KEP Adresi : bursakulturturizm@hsdt.kep.tr

Bilgi için: Mahmut AYDIN

Ayniyat Saymanı

Telefon No:(224) 326 79 09





T.C
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kütüphaneler ve Yayımlar Genel Müdürlüğü
Yapı ve İnşaat Daire Başkanlığı

Ek-2
T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Sayı : E-59095994-020-5233943

24.06.2024

Konu : Bursa İli, Ömer Mercan Halk Kütüphanesi
Yıkım Onayı

BAKANLIK MAKAMINA

Bursa İli, Ömer Mercan Halk Kütüphanesi, Osmangazi İlçesi, Hürriyet İstiklal Mahallesi, 1215 ada, 5 no'lu parsel üzerinde kayıtlı mülkiyeti Hazineye ait Bakanlığımıza tahsisli taşınmazda hizmet vermektedir.

Bursa Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 28.02.2024 tarih ve E-4822191 sayılı yazısı ve eklerinde yer alan deprem performans analizine ilişkin Teknik Raporda; "Mevcut taşıyıcı sisteminin betonarme perdesiz olarak yapıldığı, kolonların standartlara uygun olmadığı ve kirişlerden oluştuğu için deprem anında binaya fayda sağlamayacağı, zeminin deprem anında sıvılaşmaya elverişli olduğu tespit edilmiş olup binanın güçlendirme esnasında maliyetin %40'ı aşacağından ve zeminin uygun olmayışı nedeni ile binanın yıkılarak yenisinin yapılması uygun görülmüştür." denilmektedir.

Bu itibarla, Ömer Mercan Halk Kütüphanesi hizmet binasının yıkım ihalesine yönelik iş ve işlemlerin Bursa İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü tarafından Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) 14.12.2010 tarih ve 41567 sayılı yazısı uyarınca enkazdan çıkarılacak malzeme karşılığında gerçekleştirilmesi Genel Müdürlüğümüzce uygun değerlendirilmektedir.

Makamınızca da uygun görüldüğü takdirde; Ömer Mercan Halk Kütüphanesi hizmet binasının yaptırılan Deprem Performans Analizi sonucunda belirtilen sebeplerden dolayı yıkılması ve yıkım ihalesine yönelik iş ve işlemlerin Bursa İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü tarafından Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) 14.12.2010 tarih ve 41567 sayılı yazısı uyarınca enkazdan çıkarılacak malzeme karşılığında gerçekleştirilmesi hususlarını uygun görüşle Olurlarınıza teklif ederim.

Taner BEYOĞLU
Genel Müdür

OLUR
Gökhan YAZGI
Bakan a.
Bakan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: D09DCAC7-3478-4689-B9B6-CE6E14F5ED7F

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

Emek Mahallesi Wilhelm Thomsen Caddesi No: 4, 06490 Çankaya/Ankara

Tel: 0312 470 80 00 Faks: 0312 4705471

e-Posta: kygm@kultur.gov.tr İnternet Adresi : www.kygm.gov.tr

KEP Adresi : kulturveturizmbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Yeliz KARADAVUT
Kütüphaneci



Ek: Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü 14.12.2010 tarih ve 41567 sayılı yazısı (1 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: D09DCAC7-3478-4689-B9B6-CE6E14F5ED7F Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>
Emek Mahallesi Wilhelm Thomsen Caddesi No: 4, 06490 Çankaya/Ankara Bilgi için: Yeliz KARADAVUT
Tel: 0312 470 80 00 Faks: 0312 4705471 Kütüphaneci
e-Posta: kygm@kulttur.gov.tr İnternet Adresi : www.kygm.gov.tr
KEP Adresi : kulturveturizmbakanligi@tsh01.kep.tr





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
Çalıştığı Kurum : Bursa Osmangazi Belediye Başkanlığı Kentsel Tasarım
Müdürlüğü
Geçerlilik Tarihi : 21.10.2028

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 Yüklümlenecek Müelliflerin Yeterliliği HakkındaYönetmelik'in 5.Maddesinde belirtilen A grubundaki planları yapmaya yetkilidir.

- Bu belge yukarıdaki "sorgulamaya esas kimlik bilgileri" ne göre E-Plan Otomasyon Sistemi'nden alınmıştır.
- Plan müellifine ait kısıtlılık ve yasaklılık durumunun plan onayını gerçekleştirecek idare tarafından güncel olarak sorgulanması gerekmektedir.

