18.08.2026
Sayı: 4459797

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 23.09.2026 gün ve 15730 sayılı karar ekidir.

ASLI GİBİDİR

Dilek ALTAN TÜRKMEN
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI
Dip No: T.J.M.O.-2351
Oda Sicil No: 2261

OSMANGAZİ BELEDİYESİ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, KURUÇEŞME MAHALLESİ

4265 ADA 5-6 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000-1/500 ÖLÇEKLİ MURADİYE KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Meltem AKYAZI	**Zeynep DİNÇKOL**	**Yunus Emre MANTAŞ**	**Mürvet ÖZÇELİK**
Y.Mimar	Peyzaj Mimarı	Sanat Tarihçisi	Sosyolog

KUİP- 161136809

Katip ÜYE Özge KAYA	Katip ÜYE Ali METİN
Osmangazi Belediye Meclisi'nin **03.06.2026** tarih ve **307** sayılı kararı ile uygun görülmüştür.	**Erkan AYDIN** Osmangazi Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.07.2026 tarih ve .824 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	**Şahin BİBA** Bursa Büyükşehir Belediye Başkan V.

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 10.03.2026 tarih ve E-8076073 sayılı yazısı ile *''Yola terk talep edilen söz konusu parselin bitişiği olan 4265 ada 6 parseldeki yapı 14.02.1986 tarih 1918 sayılı kurul kararı ile 840 envanter numarası ile tescil edilmiştir. Ancak tescilli parselde sehven unutulduğu anlaşılan 2. yapı 29.01.2014 tarih 2801 sayılı karar ile 840-B envanter numarası (mevcut planda taraması bulunan yapının envanter numarası 840-A'dır.) ile 2. grup olarak tescil kaydı düzeltilmiş, aynı kararda "yolda kalan ve sehven unutulduğu anlaşılan dar cepheli 2 katlı yapının 840-B envanter numarasıyla koruma amaçlı imar planına tescil taramasının işlenmesi ve planda öngörülen yolun tescilli yapı göz önünde bulundurularak yeniden değerlendirilmesi yönünde hazırlanacak plan tadilatının değerlendirilmek üzere kurulumuza iletilmesine" denilmiştir. Kurulun 03.09.2014 tarih 3568 sayılı kararı ile 840A ve 840B envanter numaralı yapıların rölövesi uygun bulunmuştur.*

Bu doğrultuda 4265 ada 5 parsel için talep edilen yola terk uygulamasında, terk yapılacak yolda 840B envanter numarası ile tescilli yapı yer aldığı açıkça anlaşılmakta olup bu durum 840-B envanter nolu tescilli yapının bulunduğu yola yönelik bir plan çalışması yapılması gerektiği sonucunu doğurmuştur.

Ancak geçen süre zarfında 29.01.2014 tarih 2801 sayılı kurul kararına yönelik Müdürlüğümüze 840-B envanter numaralı yapıya yönelik tescil taraması veya söz konusu yola yönelik plan tadilatı iletilmemiştir.

*2863 sayılı Kültür Varlıklarını Koruma Kanunun **18. maddesinde** "Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı parselleri, taşınmaz kültür varlıklarının mahiyetine tesir edecek şekil ve surette ayrılamaz ve birleştirilemez." hükmü; **57. Madde (g) bendinde** "Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ve koruma alanları ile sit alanlarına ilişkin uygulamaya yönelik kararlar almak." hükmü; ve **61. Maddesinde** "Kamu kurum ve kuruluşları ve belediyeler ile gerçek ve tüzel kişiler, Koruma Yüksek Kurulu ve koruma bölge kurullarının kararlarına uymak zorundadır." hükümleri bulunmaktadır.*

Bu kapsamda 4265 ada 6 parselde yer alan 840B envanter numarası ile tescilli yapıya yönelik alınan Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunun 29.01.2014 tarih 2801 sayılı ve 03.09.2014 tarih 3568 sayılı kararları yazımız ekinde iletilmekte olup 2863 sayılı Kanunun 61. maddesi kapsamında gereğinin yerine getirilmesi hususunda'' denilmektedir

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU:

İli: Bursa

İlçesi: Osmangazi

Mahallesi: Kuruçeşme

Plan 4265

Parsel: 5-6



Resim 1: Hava Fotoğrafı

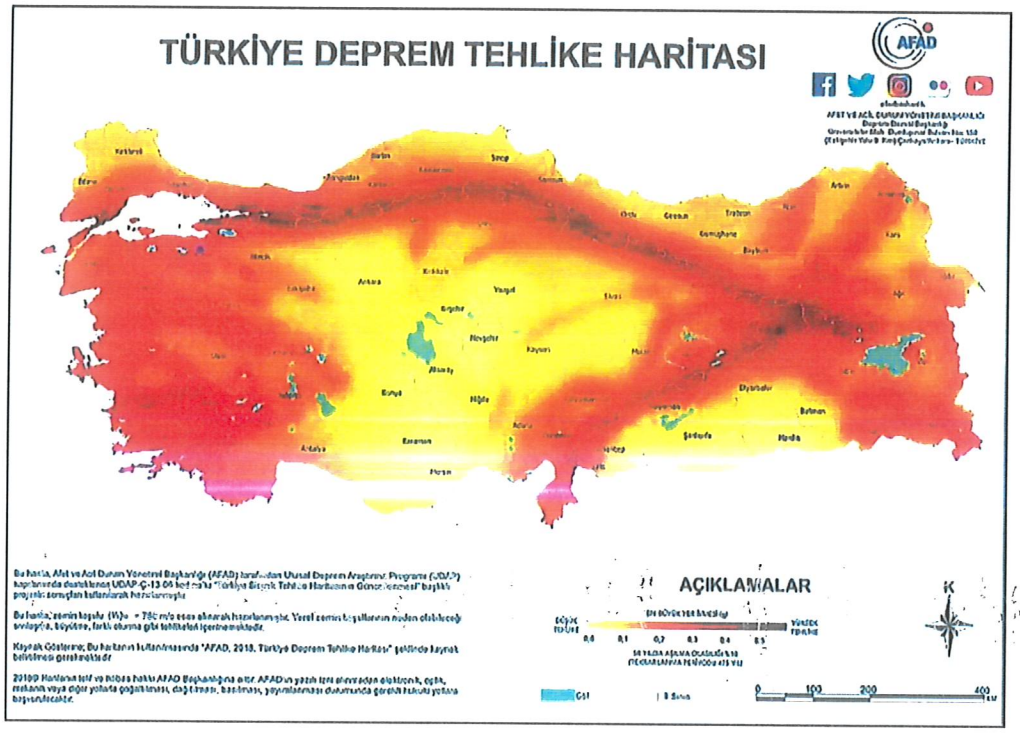
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI:

Planlama Alanının içinde yer aldığı Kuruçeşme Mahallesi 2025 yılı nüfusu 907 kişidir. Yahşibey, Alaattin, Osmangazi Mahalleleri ile çevrelenmiştir.

2.3. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI:

2.3.1.Depremsellik

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



Kaynak: AFAD 2018 Türkiye Deprem Tehlike Haritası

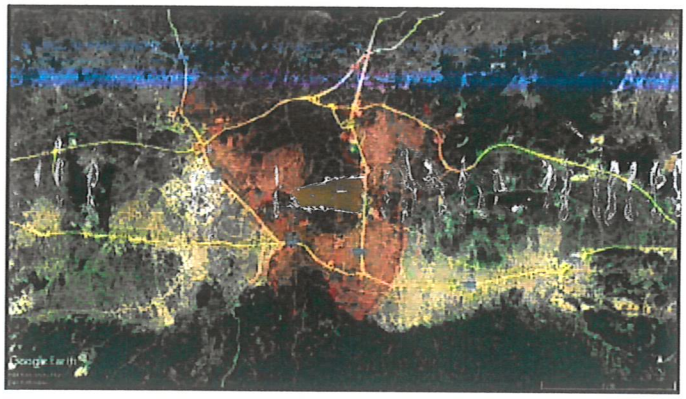
2.3.2.Jeolojik Yapı

Planlama Alanı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 24.03.2025 tarih ve E-57426315-305.07-12115190 sayılı yazısı ile tarafımıza iletilen ''İmar Planına Esas Mikro Bölgeleme Etüd Raporu kapsamında, plan değişikliğine konu alan; **''ÖA-2.4 Önlem Alınabilecek Nitelikte Erime Boşlukları Açısından Sorunlu Alanlar''** kapsamında kalmakta olduğu anlaşılmaktadır.

BURSA
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ

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

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

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

Özkan GÜROL
Jeofizik Mühendisi
Oda Sicil No: 5835

Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

Gökdere Formasyonu (Pzug); yapılan sondaj kuyularında metamorfik kayaçlar, 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 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.

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: 5836

Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

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, Permiyen 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, Permiyen 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.

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

Özkan EROL
Jeofizik Mühendisi
Oda Sicil No: 5835

Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

Ayrıca inceleme alanında Traverten birimleri gözlenmiştir. Bu traverten birimleri fay hatları boyunca gözlendiğinden ve sıcak suların daha çok çözücü etkisi olduğu bilindiğinden dolayı parsel bazlı zemin etütlerinde detaylı araştırmalar yapılmalı ve karstik boşluklara rastlanılması halinde mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

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

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

- Önlemli Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar
- Önlemli Alanlar 5.1 (Ö.A.-5.1): Önlem Alınabilecek Şişme, oturma vb. Sorunlu Alanlar
- Önlemli Alanlar 5.2 (Ö.A.-5.2): Dolgu Alanlar
- Önlemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar
- Önlemli Alan 2.3 (ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar
- Önlemli 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.

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

Özkan EROL
Jeofizik Mühendisi
Oda Sicil No: 5835

Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

-Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sitemleri 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 taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.

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

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

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

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

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

Bu alanlarda:

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

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: 5836

Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Özkan EROL
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 5836

Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

-Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturtturulmalı veya taşıttırılmalıdır.

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

-Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak birimlere teması kesinlikle önlenmeli ve uygun drenaj sitemleri mutlaka yapılmalıdır.

-Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.

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

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

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

XII.8. Değerlendirme Dışı Alanlar (DDA)

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

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: 5836

Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

-Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sitemleri 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 taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.

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

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

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

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

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

Bu alanlarda:

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

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: 5836

Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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: 5836

Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

-Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturtturulmalı veya taşıttırılmalıdır.

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

-Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak birimlere teması kesinlikle önlenmeli ve uygun drenaj sitemleri mutlaka yapılmalıdır.

-Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.

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

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

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

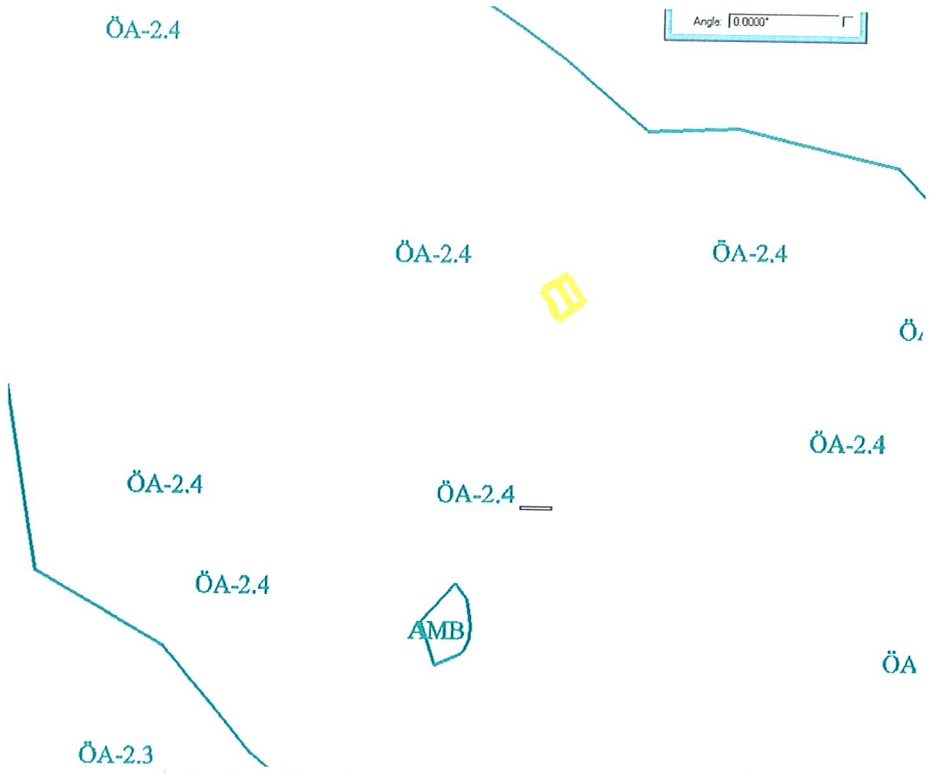
Değerlendirme Dışı Alanlar (DDA)

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

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: 5836

Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789



BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 15036.29 HEKTARLIK ALANA AİT 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

K
B D
G

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

2025 AİLE YILI

Sayı : E-57426315-305.07-12115190
Konu : İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu. (YERBİS ID:23001300095834)

24.03.2025

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

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

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

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

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Dr. Selçuk AYDEMİR
Bakan a.
Genel Müdür Yardımcısı

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

Dağıtım:

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

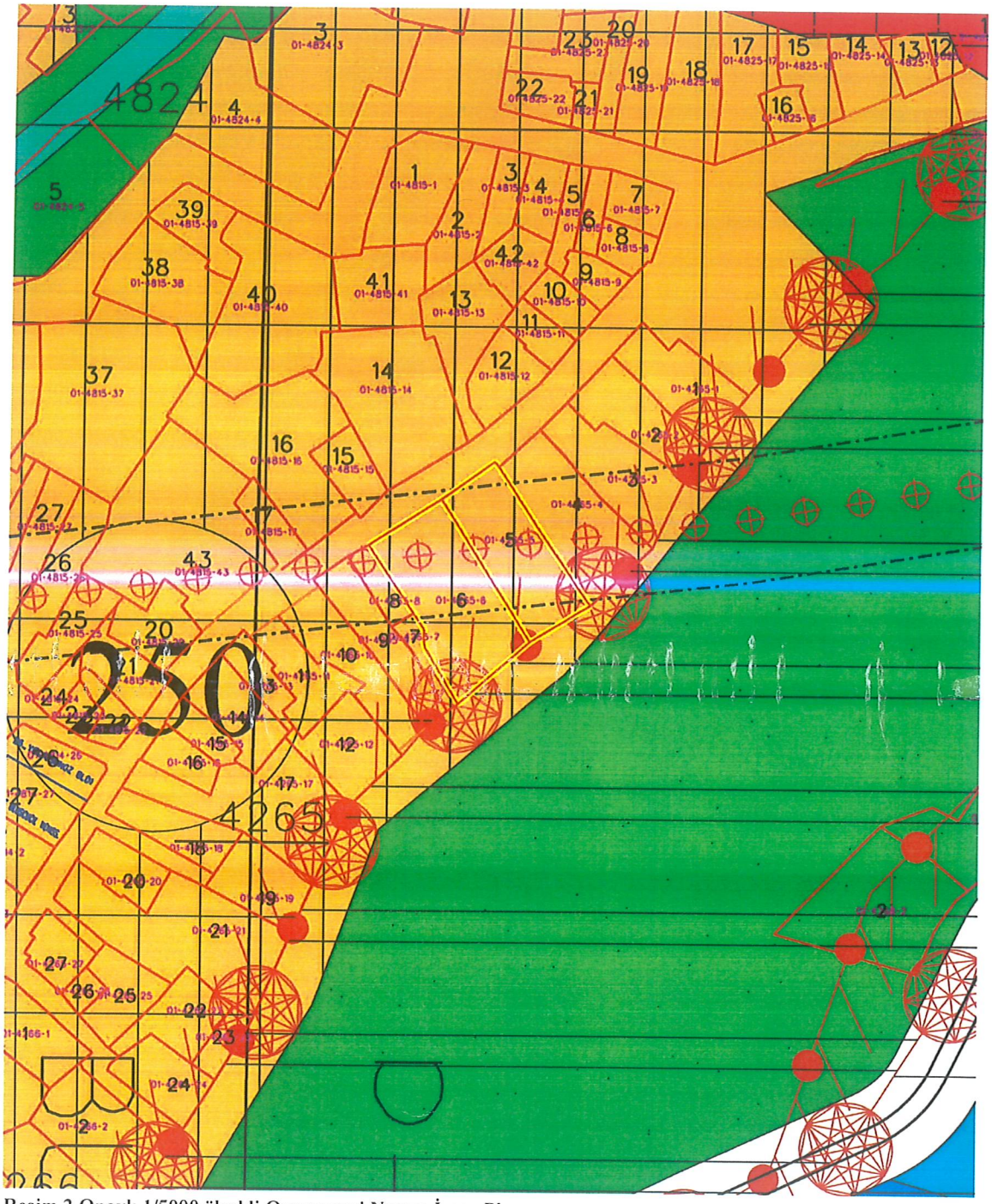
Bilgi:
Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığına (Ek-1 konulmadı)
BURSA VALİLİĞİNE (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü)
Bursa İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğüne (Ek-1 konulmadı)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 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 : cevreveschircilikbakanligi@hs01.kep.tr
Bilgi için:Mustafa AKTAN
Jeoloji Mühendisi

3. MEVCUT ONAYLI İMAR PLAN KARARLARI

3.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZIM İMAR PLANI

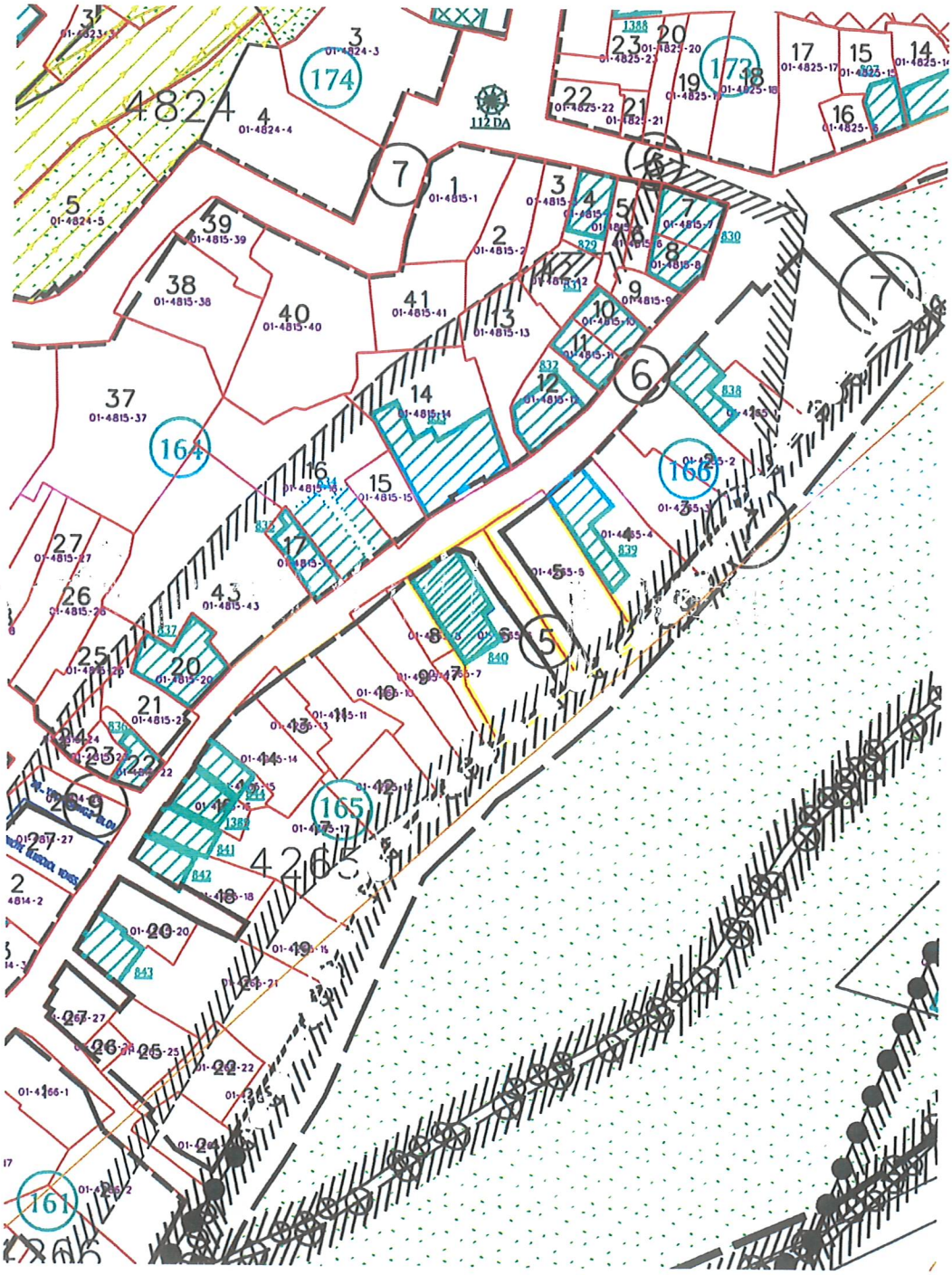
Söz konusu Kuruçeşme Mahallesi 4265 ada 5-6 parsel, arşiv kayıtlarımızda onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi(Merkez) Nazım İmar Planı kapsamında, ***"Konut Alanında"***,kaldığı tespit edilmiştir.

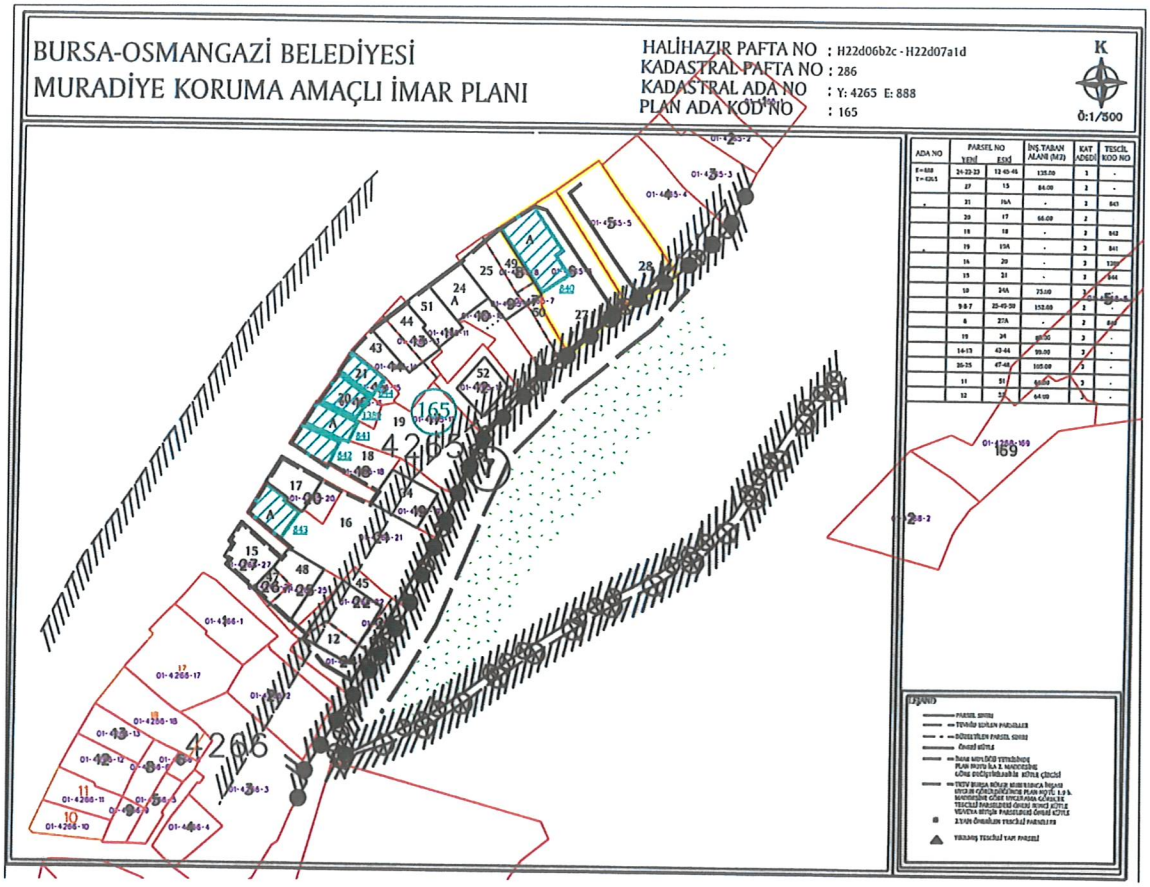


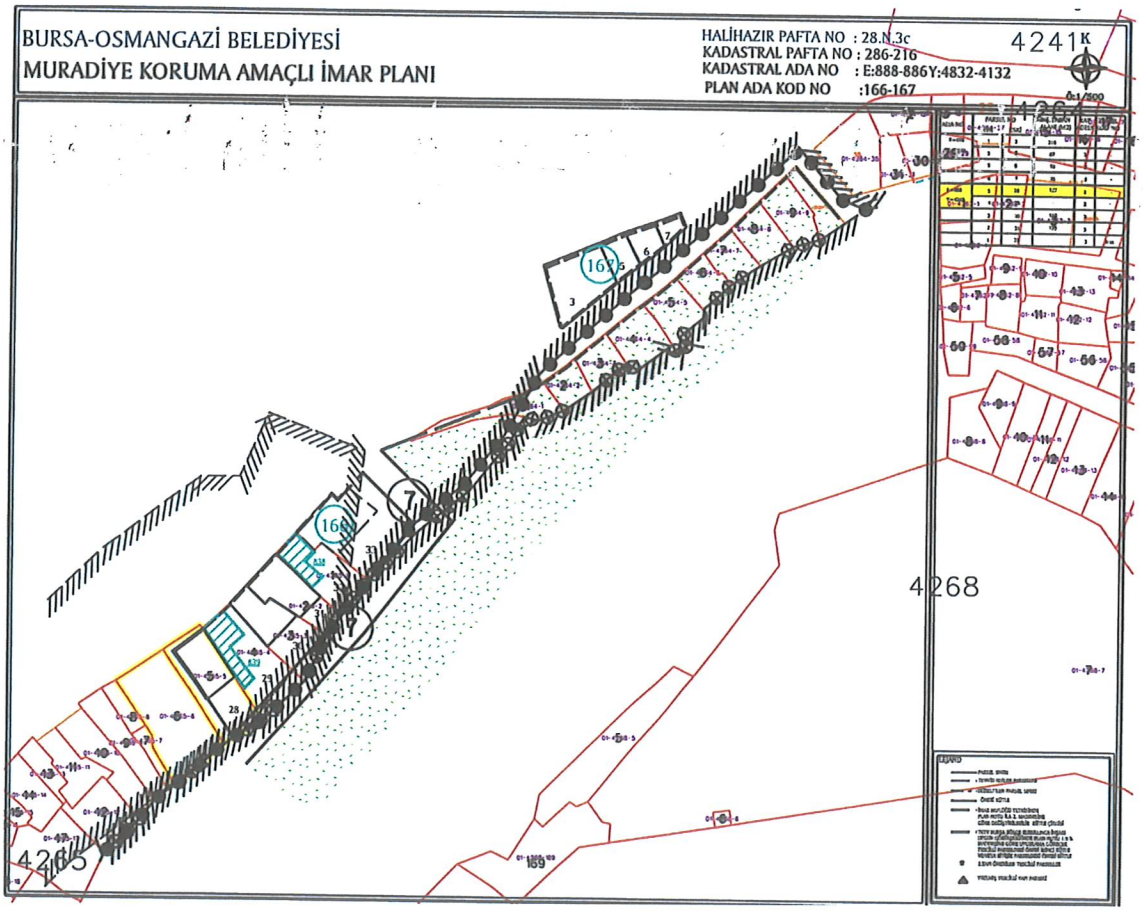
Resim 2.Onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı

3.2. 1/1000-1/500 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.06.2007 tarih ve 380-16021041/688 sayılı Kararı ile onaylı 1/1000-1/500(2Ayrı 500 Ölçek Plan) ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planın kapsamında, kentsel sit ve kentsel tasarım öğeleri özel denetime tabi alanlar içerisinde, 5 parsel kısmen ***''Yol Alanında''*** kısmen de ***''İnşaat Taban Alanı 127m2 2 Katlı Konut Alanında''*** ,6 parsel ise kısmen ***''Yol Alanında''*** kısmen de 840A Envanter Numaralı Tescilli Yapı Alanında kalmakta olduğu tespit edilmiştir.







Resim 3.Onaylı 1/1000-1/500 ölçekli Uygulama İmar Plan

4. PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ ARAŞTIRMALAR

4.1. GEREKÇE

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 10.03.2026 tarih ve E-8076073 sayılı yazısı ile *''Yola terk talep edilen söz konusu parselin bitişiği olan 4265 ada 6 parseldeki yapı 14.02.1986 tarih 1918 sayılı kurul kararı ile 840 envanter numarası ile tescil edilmiştir. Ancak tescilli parselde sehven unutulduğu anlaşılan 2. yapı 29.01.2014 tarih 2801 sayılı karar ile 840-B envanter numarası (mevcut planda taraması bulunan yapının envanter numarası 840-A'dır.) ile 2. grup olarak tescil kaydı düzeltilmiş, aynı kararda "yolda kalan ve sehven unutulduğu anlaşılan dar cepheli 2 katlı yapının 840-B envanter numarasıyla koruma amaçlı imar planına tescil taramasının işlenmesi ve planda öngörülen yolun tescilli yapı göz önünde bulundurularak yeniden değerlendirilmesi yönünde hazırlanacak plan tadilatının değerlendirilmek üzere kurulumuza iletilmesine" denilmiştir. Kurulun 03.09.2014 tarih 3568 sayılı kararı ile 840A ve 840B envanter numaralı yapıların rölövesi uygun bulunmuştur.*

Bu doğrultuda 4265 ada 5 parsel için talep edilen yola terk uygulamasında, terk yapılacak yolda 840B envanter numarası ile tescilli yapı yer aldığı açıkça anlaşılmakta olup bu durum 840-B envanter nolu tescilli yapının bulunduğu yola yönelik bir plan çalışması yapılması gerektiği sonucunu doğurmuştur.

Ancak geçen süre zarfında 29.01.2014 tarih 2801 sayılı kurul kararına yönelik Müdürlüğümüze 840-B envanter numaralı yapıya yönelik tescil taraması veya söz konusu yola yönelik plan tadilatı iletilmemiştir.

2863 sayılı Kültür Varlıklarını Koruma Kanunun ***18. maddesinde*** *"Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı parselleri, taşınmaz kültür varlıklarının mahiyetine tesir edecek şekil ve surette ayrılamaz ve birleştirilemez." hükmü;* ***57. Madde (g) bendinde*** *"Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ve koruma alanları ile sit alanlarına ilişkin uygulamaya yönelik kararlar almak." hükmü; ve* ***61. Maddesinde*** *"Kamu kurum ve kuruluşları ve belediyeler ile gerçek ve tüzel kişiler, Koruma Yüksek Kurulu ve koruma bölge kurullarının kararlarına uymak zorundadır." hükümleri bulunmaktadır.*

Bu kapsamda 4265 ada 6 parselde yer alan 840B envanter numarası ile tescilli yapıya yönelik alınan Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunun 29.01.2014 tarih 2801 sayılı ve 03.09.2014 tarih 3568 sayılı kararları yazımız ekinde iletilmekte olup 2863 sayılı Kanunun 61. maddesi kapsamında gereğinin yerine getirilmesi hususunda'' denilmektedir

Yapılan incelemede 6 parselin ''165 Numaralı'' 1/500 ölçekli planda kalmakta olduğu, 5 parselin ise ''166-167 Numaralı'' 1/500 ölçekli planda kalmakta olduğu, ilgi yazı ekinde gönderilen kurul kararlarına ve onaylı rölövede 6 parselde 2 adet Tescilli Yapının bulunduğu, imar planında bulunmayan 840B envanter numaralı tescilli yapının ''Yol Alanında'' kalmakta olduğu anlaşılmaktadır.

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

2025 AİLE YILI

Sayı : E-35546553-165.02.04-8076073
Konu : Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Kuruçeşme Mahallesi, 4265 ada 5 ve 6 Parsel Hak.(16.5.3518, 16.15.2404)

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

İlgi : 09.03.2026 tarihli ve E-74067295-000-424994 sayılı yazınız.

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Kuruçeşme Mahallesi, 4265 ada 5 parselde yer alan taşınmazda mevcut imar planına göre talep edilen yola terk uygulamasına yönelik alınan Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunun 17.02.2026 tarih 15088 sayılı kararı ve söz konusu yola yönelik plan tadilatı talep edilen Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunun 29.01.2014 tarih 2801 sayılı kararının anlaşılamadığını belirterek detaylı bilgi talep ettiğiniz ilgi yazınız incelenmiştir.

Yola terk talep edilen söz konusu parselin bitişiği olan 4265 ada 6 parseldeki yapı 14.02.1986 tarih 1918 sayılı kurul kararı ile 840 envanter numarası ile tescil edilmiştir. Ancak tescilli parselde sehven unutulduğu anlaşılan 2. yapı 29.01.2014 tarih 2801 sayılı karar ile 840-B envanter numarası (mevcut planda taraması bulunan yapının envanter numarası 840-A'dır.) ile 2. grup olarak tescil kaydı düzeltilmiş, aynı kararda "yolda kalan ve sehven unutulduğu anlaşılan dar cepheli 2 katlı yapının 840-B envanter numarasıyla koruma amaçlı imar planına tescil taramasının işlenmesi ve planda öngörülen yolun tescilli yapı göz önünde bulundurularak yeniden değerlendirilmesi yönünde hazırlanacak plan tadilatının değerlendirilmek üzere kurulumuza iletilmesine" denilmiştir. Kurulun 03.09.2014 tarih 3568 sayılı kararı ile 840A ve 840B envanter numaralı yapıların rölövesi uygun bulunmuştur.

Bu doğrultuda 4265 ada 5 parsel için talep edilen yola terk uygulamasında, terk yapılacak yolda 840B envanter numarası ile tescilli yapı yer aldığı açıkça anlaşılmakta olup bu durum 840-B envanter nolu tescilli yapının bulunduğu yola yönelik bir plan çalışması yapılması gerektiği sonucunu doğurmuştur.

Ancak geçen süre zarfında 29.01.2014 tarih 2801 sayılı kurul kararına yönelik Müdürlüğümüze 840-B envanter numaralı yapıya yönelik tescil taraması veya söz konusu yola yönelik plan tadilatı iletilmemiştir.

2863 sayılı Kültür Varlıklarını Koruma Kanunun **18. maddesinde** *"Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı parselleri, taşınmaz kültür varlıklarının mahiyetine tesir edecek şekil ve surette ayrılamaz ve birleştirilemez."* hükmü; **57. Madde (g) bendinde** *"Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ve koruma alanları ile sit alanlarına ilişkin uygulamaya yönelik kararlar almak."* hükmü; ve **61. Maddesinde** *"Kamu kurum ve kuruluşları ve belediyeler ile gerçek ve tüzel kişiler, Koruma Yüksek Kurulu ve koruma bölge kurullarının kararlarına uymak zorundadır."* hükümleri bulunmaktadır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 898B52D1-6947-4FE6-A091-A5BA9A040416 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys

Çırpan Mahallesi 2.Güçlü Sokak No:2 K:1 16050 Osmangazi/Bursa Tel: (0224) 220 1437
bursakurul@kultur.gov.tr
bursa.kurul1@hs01.kep.tr

Bilgi için:Reyhan BOZKURT
Harita Mühendisi

Bu kapsamda 4265 ada 6 parselde yer alan 840B envanter numarası ile tescilli yapıya yönelik alınan Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunun 29.01.2014 tarih 2801 sayılı ve 03.09.2014 tarih 3568 sayılı kararları yazımız ekinde iletilmekte olup 2863 sayılı Kanunun 61. maddesi kapsamında gereğinin yerine getirilmesi hususunda;

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Erdal ÇETİNDAĞ
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Ek:

1 - 29/01/2014 tarih 2801 sayılı Kurul Kararı (2 Sayfa)

2 - 03/09/2014 tarih 3568 sayılı karar (1 Sayfa)

3 - Onaylı Rölöve

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 898B52D1-6947-4FE6-A091-A5BA9A040416 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys

Bilgi için:Reyhan BOZKURT
Harita Mühendisi

Çırpan Mahallesi 2.Güçlü Sokak No:2 K:1 16050 Osmangazi/Bursa Tel: (0224) 220 1437
bursakurul@kultur.gov.tr
bursa.kurul1@hs01.kep.tr

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

KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 29.01.2014/127
Karar Tarihi ve No : 29.01.2014/2801

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yahşibey Caddesi, 1/500 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında kentsel sit alanında kalan, Kurulumuzun 25.12.2010/6460 tarih-sayılı kararı doğrultusunda gerçekleştirilmekte olan "Yahşibey Caddesi Cephe Sağlıklaştırma İşi" kapsamında, özel mülkiyetteki, E:286/Y:H22d.06b.2c pafta, E:888/Y:4265 ada, E:16/Y:21 parselde yer alan 843 envanter numarasıyla 2.grup, E:18/Y:18 parselde yer alan 842 envanter numarasıyla, E:27/Y:6 parselde yer alan 840 envanter numarasıyla 2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapıların mail-i inhidam durumlarına yönelik Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Etüd ve Projeler Dairesi Başkanlığı'nın 25.09.2013 tarih ve 151228 sayılı yazısı ile Kurulumuz Müdürlüğü uzmanlarının 26.12.2013 tarih ve 6560 sayılı raporu okundu, ekleri ve ilgi dosyası incelendi. Yapılan görüşmeler sonunda;

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yahşibey Caddesi, 1/500 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında kentsel sit alanında kalan, Kurulumuzun 25.12.2010/6460 tarih-sayılı kararı doğrultusunda gerçekleştirilmekte olan "Yahşibey Caddesi Cephe Sağlıklaştırma İşi" kapsamındaki E:286/Y:H22d.06b.2c pafta, E:888/Y:4265 ada,

a) E:16/Y:21 parselde yer alan 843 envanter numarasıyla 2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapının mail-i inhidam durumunun Bursa K.V.K.B.K.'nun 17.05.2012/776 tarih-sayılı kararı gereği rölövesinin ivedilikle elde edilmesi aşamasından sonra değerlendirilebileceğine,

b) E:18/Y:18 parselde yer alan 842 envanter numarasıyla korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapının koruma grubunun K.T.V.K.Y.K.'nun 05.11.1999/660 tarih-sayılı ilke kararı gereğince 2.grup olarak belirlenmesine, tapunun beyanlar hanesine gerekli şerhin konularak Kurulumuz Müdürlüğüne bilgi verilmesine; yapının rölövesinin elde edilmesi aşamasından mail-i inhidam durumunun değerlendirilebileceğine,

KURUL KARARI

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

KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 29.01.2014/127
Karar Tarihi ve No : 29.01.2014/2801

Toplantı Yeri
BURSA

c) E:27/Y:6 nolu tescilli parsel üzerinde 2 adet yapı olduğu ve bu yapılardan yalnızca birinin T.K.T.V.K.Y.K.'nun 14.2.1986/1918 tarih-sayılı kararıyla tescil edilerek diğerinin sehven unutulduğu anlaşıldığından; koruma amaçlı imar planında 840 envanter numarasıyla korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil taraması bulunan yapının envanter numarasının 840-A olarak değiştirilmesine; aynı parselde yer alan diğer 2 katlı yapının 2863 sayılı yasanın 6. Maddesi ve ilgili yönetmeliğinde belirtilen özellikleri taşıması nedeniyle aynı yasanın 7.maddesi gereği "korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmesine, koruma grubunun K.T.V.K.Y.K.'nun 05.11.1999/660 tarih-sayılı ilke kararı gereğince 2.grup olarak belirlenmesine, anılan yasa ve yönetmelik uyarınca tescil ilanının ilgili kurumlarca gerçekleştirilmesi ve tapunun beyanlar hanesine gerekli tescil ve koruma grubu şerhlerinin konularak Kurul Müdürlüğü'ne belgeleriyle birlikte bilgi verilmesine; yolda kalan ve sehven tescili unutulan dar cepheli iki katlı yapının; 840-B envanter numarasıyla koruma amaçlı imar planına tescil taramasının işlenmesi ve planda öngörülen yolun tescilli yapı göz önünde bulundurularak yeniden değerlendirilmesi yönünde hazırlanacak plan tadilatının değerlendirilmek üzere Kurulumuza iletilmesine; söz konusu yapının ivedilikle rölövesinin elde edilmesi aşamasından sonra mail-i inhidam durumunun değerlendirilebileceğine,

d) Bu süre içinde söz konusu yapılar için can ve mal emniyetinin sağlanması amacıyla gerekli güvenlik önlemlerinin Belediyesi, Valilik ve ilgililerince alınmasına karar verildi.

BAŞKAN
Halil Nur ÇAPA
(İmza)

KURUL KARARI

BAŞKAN YRD.
Doç.Dr. Murat TAŞ
(Bulunmadı)

ÜYE
Doç.Dr.Rüstem ASLAN
(Bulunmadı)

ÜYE
Kazım KARABULUT
(İmza)

ÜYE
Doç.Dr.Bülent Nuri KILAVUZ
(İmza)

ÜYE
Yrd.Doç.Dr. Nazire DİKER
(İmza)

ÜYE
Işıl Zeliha GENÇOĞLU
(İmza)

ÜYE
Bursa Büyükşehir Belediyesi
Temsilcisi
Kübra TEMEL
(İmza)

ÜYE
Osmangazi Belediyesi
Temsilcisi
Sezai ÖZOKUTANOĞLU
(İmza)

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

KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 03.09.2014/162
Karar Tarihi ve No : 03.09.2014/3568

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yahşibey Caddesi, 1/500 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında kentsel sit alanında kalan, Kurulumuzun 25.12.2010/6460 tarih-sayılı kararı doğrultusunda gerçekleştirilmekte olan "Yahşibey Caddesi Cephe Sağlıklaştırma İşi" kapsamında, özel mülkiyetteki, E:286/Y:H22d.06b.2c pafta, E:888/Y:4265 ada, E:27/Y:6 parselde yer alan 840-A envanter numarasıyla tescilli yapı ile 840-B envanter numarasıyla tescilli mail-i inhidam durumundaki yapı için, Bölge Kurulumuzun 29.01.2014/2801 tarih-sayılı kararı gereği hazırlanan rölövenin değerlendirilmesine ilişkin Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Kültür ve Turizm Dairesi Başkanlığı Tarihi Kültürel Miras Şube Müdürlüğü'nün 15.07.2014 tarih ve 122078 sayılı yazısı ile Kurulumuz Müdürlüğü uzmanlarının 01.09.2014 tarih ve 4472 sayılı raporu okundu, ekleri ve ilgi dosyası incelendi. Yapılan görüşmeler sonunda;

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yahşibey Caddesi, 1/500 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında kentsel sit alanında kalan, Kurulumuzun 25.12.2010/6460 tarih-sayılı kararı doğrultusunda gerçekleştirilmekte olan "Yahşibey Caddesi Cephe Sağlıklaştırma İşi" kapsamında, özel mülkiyetteki, E:286/Y:H22d.06b.2c pafta, E:888/Y:4265 ada, E:27/Y:6 parselde yer alan 840-A ve 840-B envanter numaralarıyla 2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapılar için hazırlanan rölövenin uygun olduğuna; Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Fen İşleri Daire Başkanlığı uzmanlarının 17.9.2013 tarihli raporu doğrultusunda 840-B envanter numaralı tescilli yapının mail-i inhidam durumunda olduğu anlaşıldığından can ve mal güvenliği açısından yalnızca 840-B envanter numarasıyla tescilli yapının Belediyesi denetiminde ilgilisince tehlikeli bölümlerinden arındırılabileceğine; her iki yapı için hazırlanacak restitüsyon projesi ile 840-A envanter numaralı tescilli yapının yıkılmadan korunarak esaslı onarımı için hazırlanacak restorasyon projesi, 840-B envanter numaralı tescilli yapı için hazırlanacak rekonstrüksiyon projesinin değerlendirilmek üzere Kurulumuza iletilmesine karar verildi.

BAŞKAN
Doç.Dr.Murat TAŞ
(İmza)

BAŞKAN YRD.
Doç.Dr.Bülent Nuri KILAVUZ
(İmza)

ÜYE
Prof.Dr.Nevzat ÇEVİK
(İmza)

ÜYE
Kazım KARABULUT
(İmza)

ÜYE
Yrd.Doç.Dr.Nazire DİKER
(İmza)

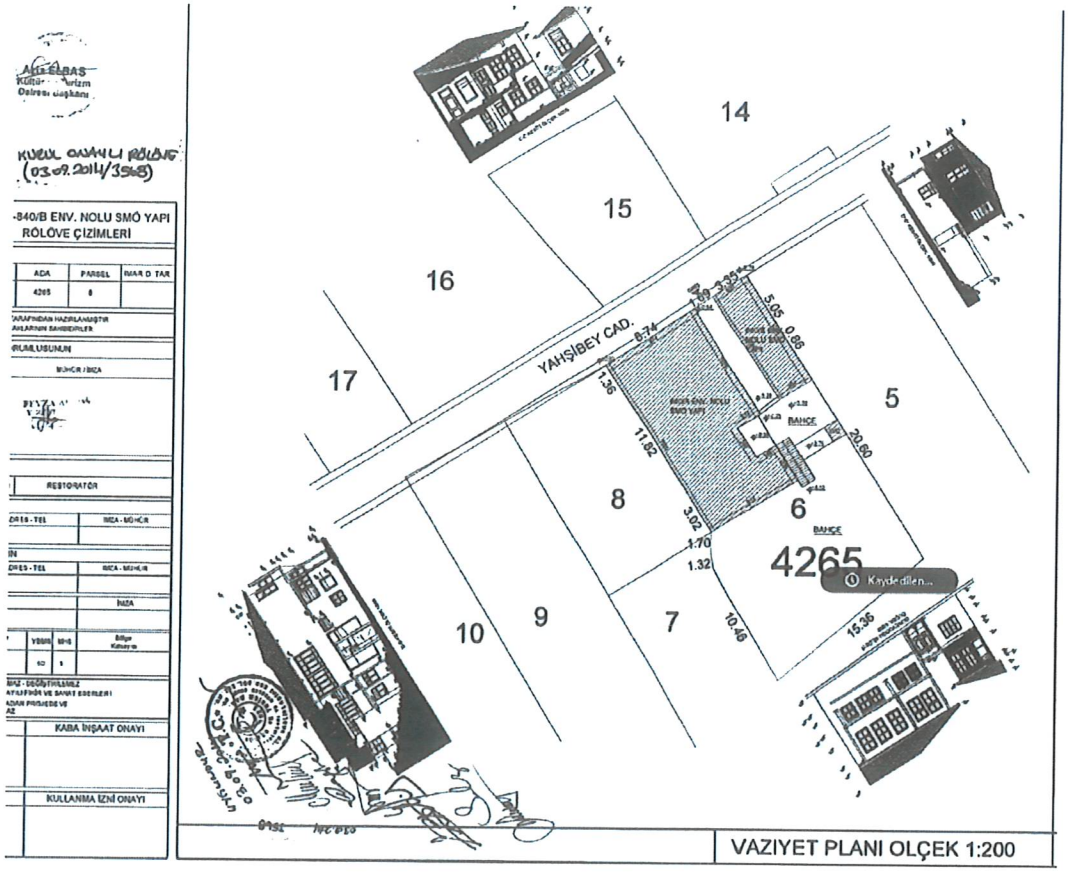
ÜYE
F. Türköz HAZNEDAR
(İmza)

ÜYE
Işıl Zeliha GENÇOĞLU
(İmza)

ÜYE
Bursa Büyükşehir Bld. Tem.
Birben DURMAÇALIŞ
(İmza)

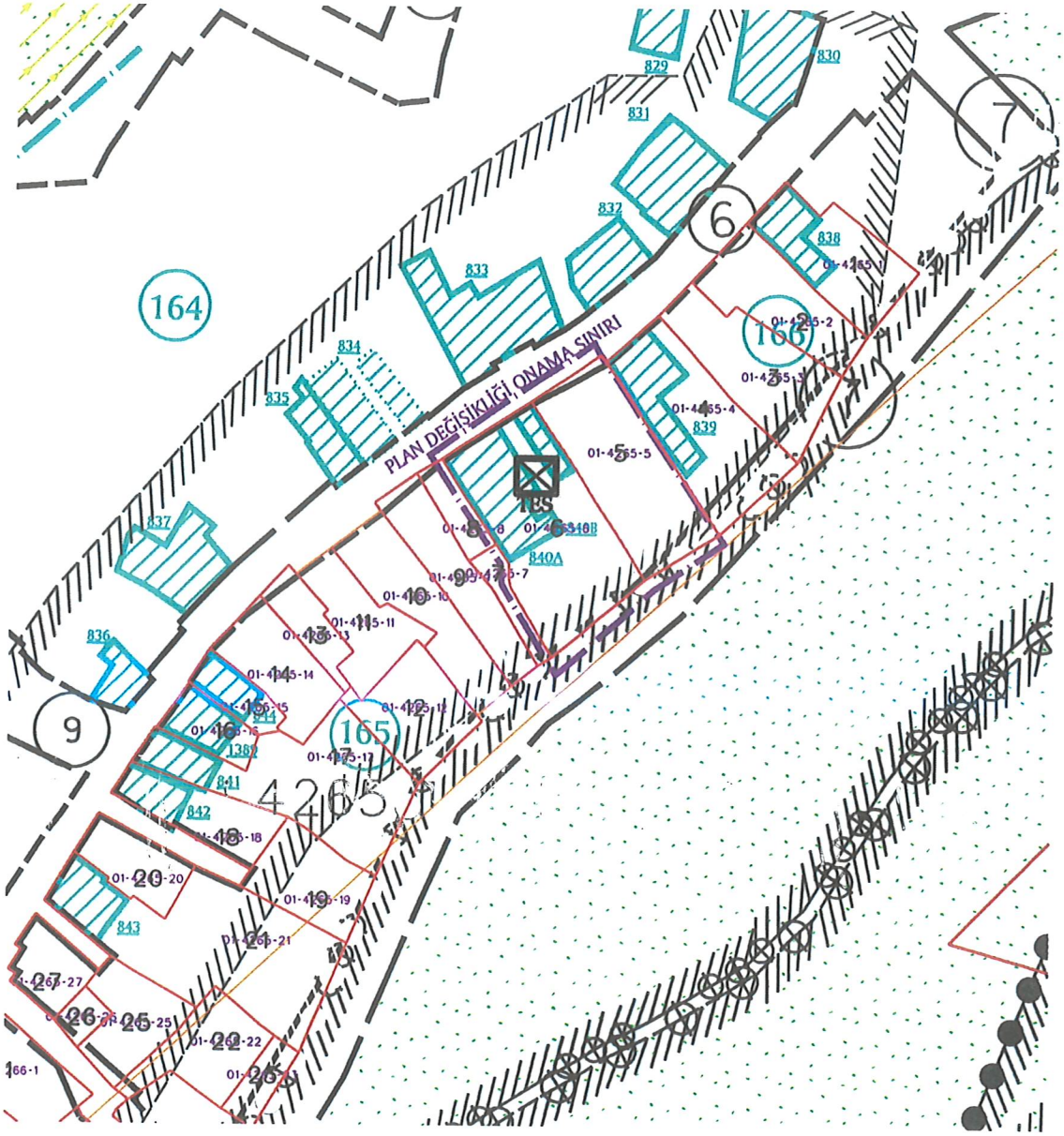
T.C. ASLI GİBİDİR ... ARIK ... V.

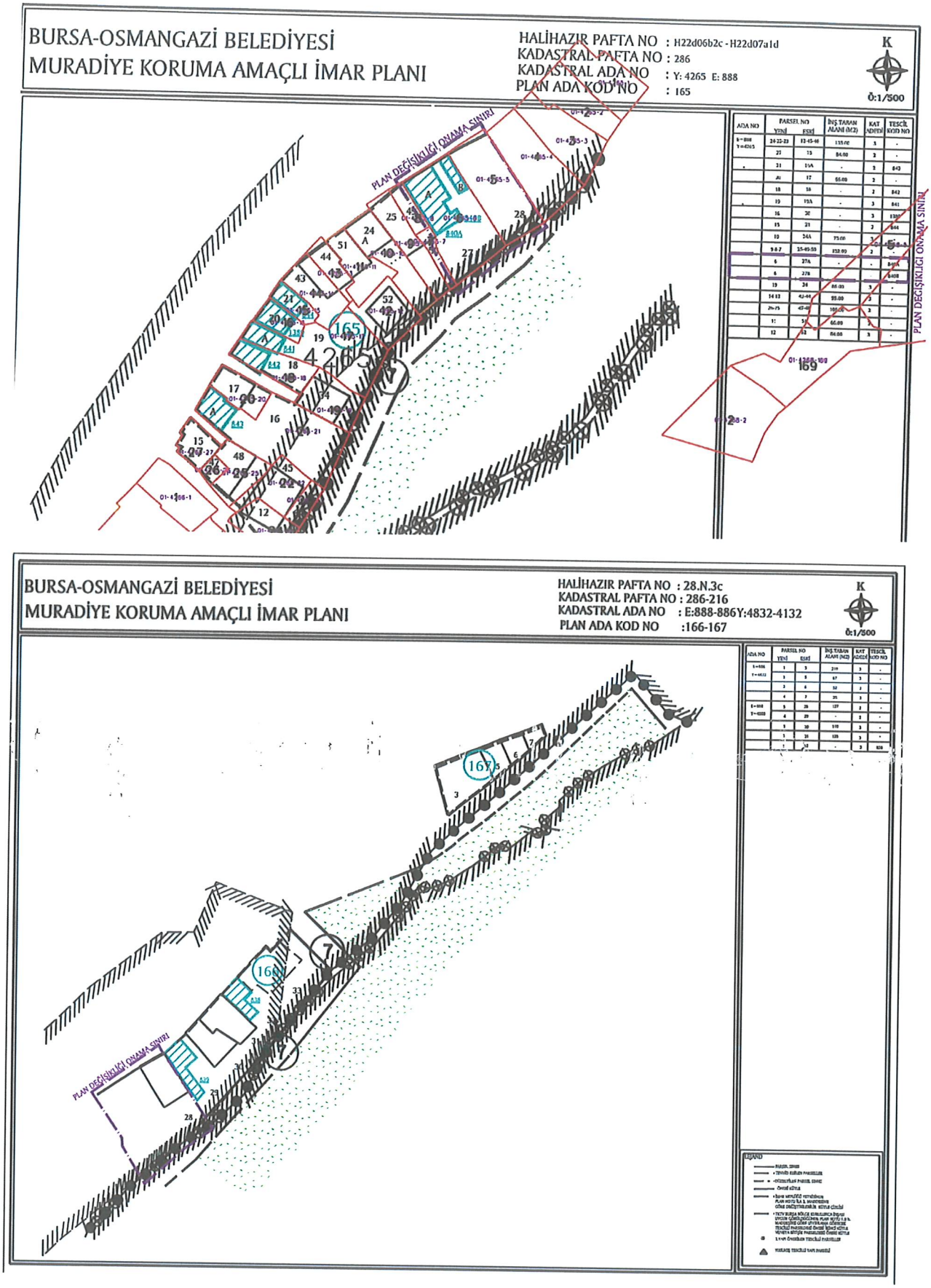
ÜYE
Osmangazi Belediyesi Temsilcisi
Selda SAVCI
(İmza)


Ali ELBAS
Kültür ve Turizm
Onarım Uzmanı
KURUL ONAYLI RÖLÖVE
(03.09.2014/3548)
-840/B ENV. NOLU SMÖ YAPI
RÖLÖVE ÇİZİMLERİ
ADA
PARSEL
4265
6
RESTORATÖR
KABA İNŞAAT ONAYI
KULLANMA İZNİ ONAYI
14
15
16
17
YAHŞİBEY CAD.
8.74
1.36
11.82
3.02
1.70
1.32
10.46
15.36
20.80
5.05
0.85
BAHÇE
BAHÇE
4265
5
8
6
7
9
10
Kayde dilen...
VAZIYET PLANI OLÇEK 1:200

5. 5. BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ 1/1000-1/500 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

5.1. PLAN KARARLARI





Resim 6. Öneri 1/1000-1/500 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Bu doğrultuda 1/1000-1/500 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planın kapsamında, Kuruçeşme 4265 ada 6 parsel de bulunan 840A numaralı tescilli yapının formu onaylı rölöve doğrultusunda düzeltilmiş, 840B numaralı tescilli yapı parsel üzerine işlenerek, 5 ve 6 parsellerin arasında bulunan 5m lik yol kaldırılmış, yol alanın kalkmasından kaynaklı imar hatlarında düzeltmeler yapılmış, 5 parselde bulunan kütle formu aynen korunarak, 1/500 ölçekli imar planında tablo kısmında 840B numaralı tescilli yapı işlenerek plan değişikliği çizildiği şekliyle hazırlanmıştır.