



ORHANELİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, ORHANELİ İLÇESİ,
GAZİPAŞA MAHALLESİ 469 ADA 1 NOLU
PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP-

ASA ETÜD-DANISMANLIK-İNŞAAT
İMAR - PLANLAMA MOBİLYA-SAN. VE TİC.LTD.ŞTİ.
Aptullah AYKANER Bağlarbaşı Mah. Nişan Sk. Opus by
Şehir Plancısı Evre İş. No: 3 İç Kapı No:11
Oda Sic.No:4622 Dış No:1 Osmangazi / BURSA
TEL:0 224 411 9511 OSMANGAZİ V.D. No: 0860465421

Tuncay ATEŞ
Katip Üye

Zafer Ardoğdu
Katip Üye

Orhaneli Belediye Meclisi'nin
06 / 11 / 2025 tarih ve 76 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Ali Osman TAYIR
Orhaneli Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye
Meclisi'nin 16 / 12 / 2025 tarih ve
1641 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Planlamaya konu 469 ada 1 parsel, Bursa İli Orhaneli İlçesi Gazipaşa mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır.

Planlamaya konu taşınmaz Orhaneli Belediye Meclisinin 27.12.2017 tarihli ve 3903 sayılı kararı onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı da "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlıdır. Yapılaşma koşulları Emsal E=2.00 ve yüksekliği ise Yençok=15.50 metredir. Yapı adasının çevresinin yollarla çevrili olup yapı yaklaşma tüm cephelerden 5 metre olarak planlıdır.

Planlamaya konu taşınmaz, alanın yüzölçümü yaklaşık 11.682,02 m² büyüklüğündedir. Gazipaşa mahallesi, Orhaneli ilçesinin, merkez mahallerinden olmakla birlikte ticaret faaliyetlerin yoğun olduğu bölgede yer almaktadır. Bölgenin artan nüfusla birlikte ticari faaliyetlerindeki artış sebebi ile Orhaneli belediyesi tarafından bu talebin karşılanması için kendi mülkünde olan taşınmazın, yapılaşma koşullarında iyileştirilme yapılmasını talep etmektedir.

Belirtilen hususlar doğrultusunda, ticaret alanı ihtiyacının karşılanması ve gerekli emsal artışı yapılması için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılması amaçlanmaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlamaya konu alan, Orhaneli ilçesinin Gazipaşa mahallesinde bulunan 469 ada 1 parseldir. Alanın yüzölçümü yaklaşık 11.682,02 m² büyüklüğündedir. Taşınmaz 1/1000 ölçekli halihazır haritanın I21B10C4B paftasında,

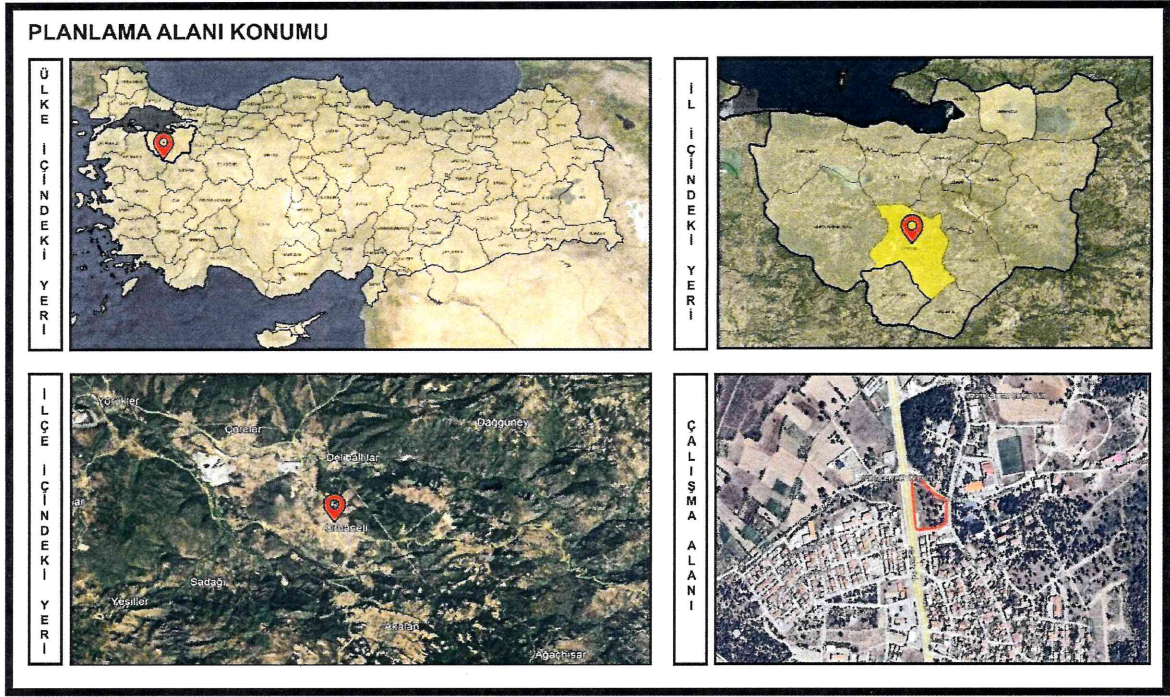
X= 413 100- 413 300,

Y= 4 420 000- 4 420 400, koordinatları arasında kalmaktadır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan, Orhaneli, Gazipaşa Mahallesi sınırlarında kalmaktadır. Alan ilçe Merkezine yaklaşık 500 metre mesafede olup; Belediye Binasına 650 metre uzaklıktadır. Kuzeyde Linyit Sokak, Batıda Atatürk Caddesi, Doğuda Zafer Caddesi ve Güneyde Mutlu Sokaktan cephesi bulunmaktadır. (Bkz. Şekil-1)

Şekil-1 Planlama Alanı Konumu

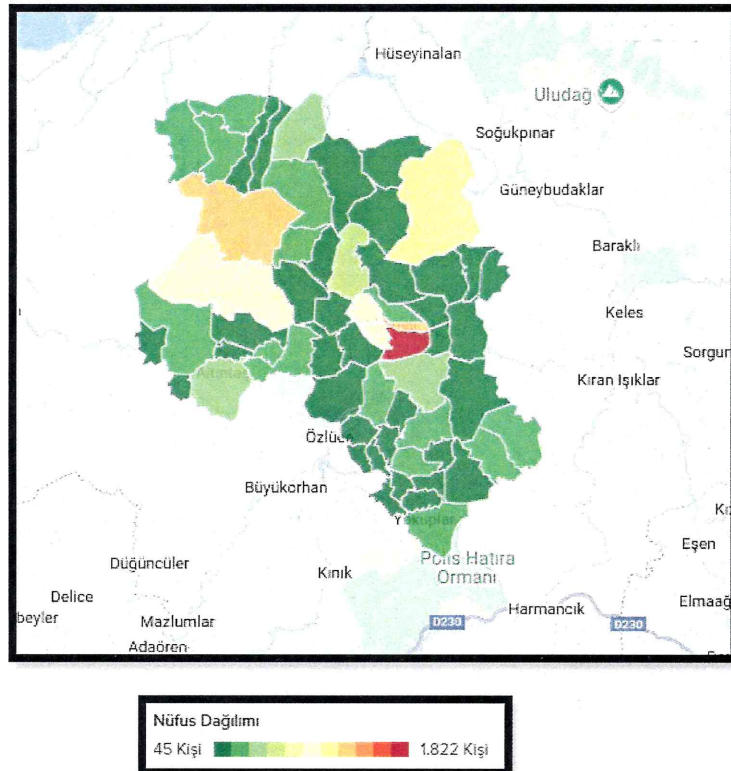


2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2.2.1. Demografik Yapı

Plan değişikliğine konu alanın yer aldığı Orhanlı İlçesi ile Gazipaşa Mahallesi'nin son beş yıllık nüfus ve nüfus artış hızları aşağıdaki gibidir. (Bkz. Şekil-2)

Şekil-2 Orhanlı İlçesinin Mahallelere Göre Nüfus Dağılımı



Tablo-1 Orhaneli İlçesine Ait Son 5 Yıllık Nüfus Verileri

	ORHANELİ İLÇESİ	
Yıllar	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2020	19.055	-1.71
2021	18.786	-1.41
2022	18.543	-1.29
2023	19.527	5.31
2024	19.069	-2.35

Buna göre 2024 yılı verilerine göre Orhaneli İlçesi 19.069 kişiden oluşmaktadır. 19.069 kişinin 9432 kişisini erkek ve 9637 kişisi kadın nüfusu oluşturmaktadır.

Tablo-2 Gazipaşa Mahallesi Ait Son 5 Yıllık Nüfus Verileri

	GAZİPAŞA MAHALLESİ
Yıllar	Nüfus (kişi)
2020	1532
2021	1460
2022	1468
2023	1448
2024	1437

Gazipaşa mahallesinin nüfus verileri incelendiğinde, 2024 yılında nüfusunun 1437 kişi olduğu görülmüştür. 1437 kişinin 715 kişisini erkek nüfusu, 722 kişisini de kadın nüfusu oluşturmaktadır.

2.2.2.Ekonomik Yapı

Orhaneli İlçesinin ekonomik yapısı incelendiğinde tarım ve madencilik iki önemli sektör olarak karşımıza çıkmaktadır.

İlçeden en çok üretilen meyveler çilek, kiraz, sofralık üzüm ve cevizdir. Üzümsü meyvelerde ülke üretimine ciddi katkı sağlayan ilçe, ülkemizin maviyemiş üretiminin %13,34'ünü, ahududu üretiminin %9,82'sini ve çilek üretiminin %1,94'ünü karşılamaktadır. İlçede en çok üretilen sebzeler domates, karpuz ve taze fasulye iken en çok üretilen tarla bitkileri silajlık mısır, yulaf ve yoncadır.

İlçede hayvan varlığı açısından at sayıları ön plana çıkmaktadır. Sınırlı miktarda küçük ve büyükbaş hayvan yetiştiriciliği de yapılmaktadır.

İlçe sınırları içerisinde organize sanayi bölgesi veya küçük sanayi sitesi bulunmamaktadır. İlçede sanayi tesisi bulunmamakta, küçük ölçekli imalat yapan firmalar bulunmaktadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

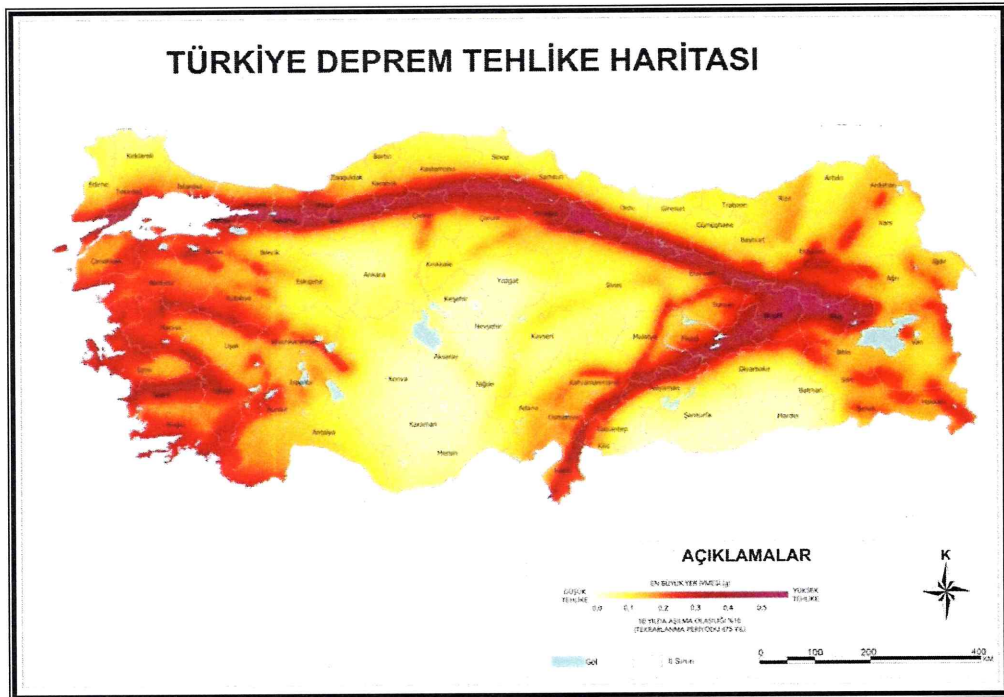
Plan değişikliğine konu alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Ticaret-Konut Alanı"nda kalmaktadır. Plan değişikliğine konu alanda bölge su, kanalizasyon, elektrik, çöp vb. teknik altyapı hizmetlerinden ve eğitim, park, dini tesis, sağlık vb. sosyal altyapı hizmetlerinden yararlanır durumdadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

Bursa ili Orhaneli ilçesi sınırlarında bulunan planlama alanı Türkiye depremsellik haritasında görüldüğü üzere 02-03 tehlike yer ivme bölgesinde kalmaktadır. (Bkz. Harita-1)

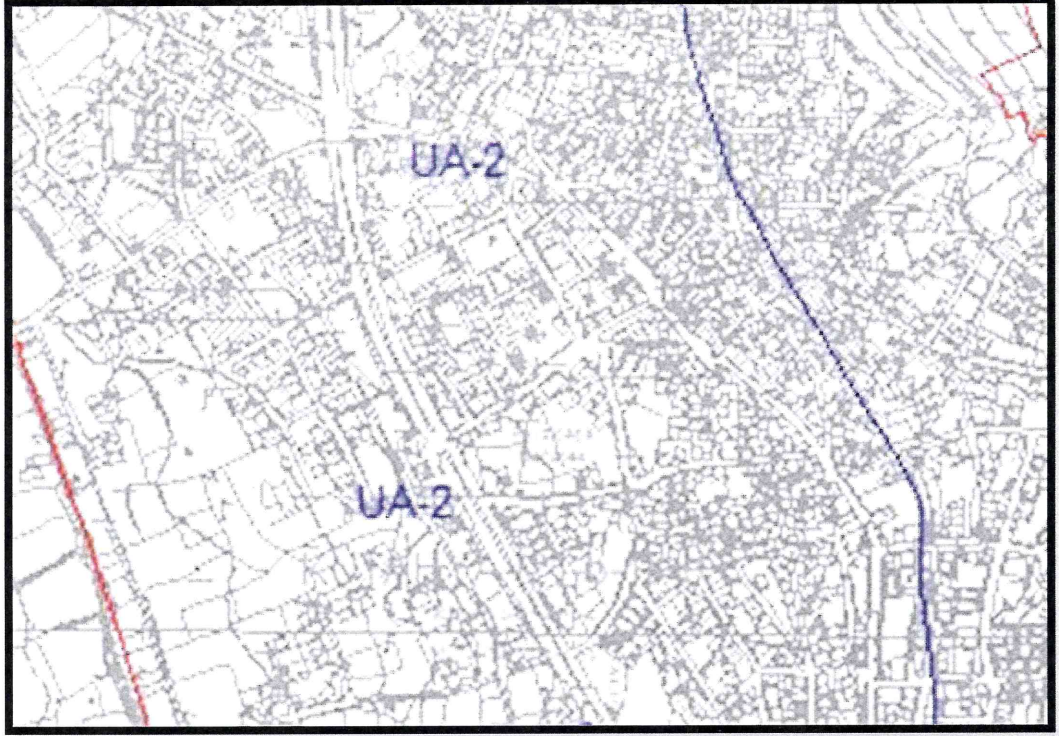
Harita-1 Türkiye Deprem Haritası



2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanının içinde bulunduğu bölge 10.12.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan Bursa Jeolojik-Jeoteknik Değerlendirme Raporunda “Uygun Alanlar- 2 (UA-2.): Kaya Ortamlar” olarak tanımlanan bölgede kalmaktadır. (Bkz. Şekil-3)

Şekil-3 Planlama Alanı Yerleşim Uygunluk Haritası



2.4.2.1. Uygun Alanlar-2 (UA-2.): Kaya Ortamlar

İnceleme alanındaki Göbel Formasyonu ve ait Kireçtaşı ve Kumtaşı biriminden oluşan eğimi %0-10 Aralığında olan kaya ortamlar Uygun Alanlar-2 (UA-2) olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlar rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında UA-2 simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Bina temellerinin bozuşmamış sağlam kaya olan kumtaşı ve kireçtaşı seviyelerine oturtulması gerekmektedir.
- Bu alanlarda çevre suyu drenajı sağlanmalı ve yağmurlu mevsimlerde oluşan yüzey suları, yeraltı suları, sızıntı suları, kaynak suları ve yapıların atık suları kafa hendekleri ve benzeri yöntemlerle etkisizleştirecek kadar uzaklaşmalıdır.
- Parsel bazlı zemin etütlerinde temel tipi, temel derinliği ve temelin oturacağı seviyenin mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmeli ve doğacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.

J

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

2.4.2.2. Jeolojik Etüt Raporu Sonuç ve Öneriler

1. Bu rapor, Bursa İli, Orhaneli (Merkez) İlçesi imar planı çalışmalarında kullanılmak üzere Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından ihale edilmiş ve yüklenici Geoteknik Müh. Jeo. Son. Ltd. Şti. tarafından hazırlanmıştır.

Bursa İli, Orhaneli (Merkez) İlçesi, 1/1.000 ölçekli I21-B-10-C-1-C, I21-B-10-C-1-D, I21-B-10-C-2-C, I21-B-10-C-2-D, I21-B-10-C-3-A, I21-B-10-C-3-B, I21-B-10-C-3-C, I21-B-10-C-3-D, I21-B-10-C-4-A, I21-B-10-C-4-B, I21-B-10-C-4-C, I21-B-10-C-4-D, I21-B-15-B-1-B, I21-B-15-B-2-A, I21-B-15-B-2-B, I21-B-15-B-2-C, I21-B-15-B-2-D, I22-A-11-A-1-A nolu 18 adet ve 1/5.000 ölçekli I21-B-10-C, I21-B-15-B, I22-A-11-A nolu 3 adet paftalarında sınırları belirtilen toplam 316,24 hektarlık alanının imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt çalışması olup bu veriler ışığında yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

2. İnceleme alanı 316,24 hektardır. İnceleme alanının 18 adet 1/1000 ve 3 adet 1/5000 ölçekli halihazır harita paftası bulunmaktadır.

Birimlerin mühendislik özelliklerini belirlemek amacıyla derinlikleri 6,00-15,00 m arasında değişen toplam 251,00 m derinlikte 21 adet jeoteknik sondaj yapılmıştır. İnceleme alanında zeminin dinamik elastik parametrelerinin ve olası litolojilerin belirlenmesi amacıyla, 10 profil üzerinde Aktif Kaynaklı Yüzey Dalgası (Masw), zemin hakim titreşim periyodu ve büyütme belirlenmesi amacıyla 4 noktada Mikrotremor (MT), 2 noktada Elektrik Rezistivite (DES) ölçümleri gerçekleştirilmiştir.

3. İnceleme alanında 1/100.000 ölçekli Çevre düzeni planı bulunmamaktadır.

Orhaneli (Merkez) İlçesi, için 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır. İlçede yapılaşma genelde 1-2 katlı yığma ve 2-3 katlı betonarme evler şeklindedir.

İnceleme alanında Bursa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 17.12.2020 tarih ve 174823 sayılı yazısında; inceleme alanında Orhaneli (Merkez) ilçesi için Afete Maruz Bölge Kararı bulunmadığı belirtilmiştir. İnceleme alanından taşkın sahası, sit alanları ve koruma bölgeleri olup olmadığı ile ilgili ilgili kurumlardan görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

İnceleme alanından taşkın sahası, sit alanları ve koruma bölgeleri olup olmadığı ile ilgili ilgili kurumlardan görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

4. İnceleme alanının eğimi %0-10 ve %10 – 20'den oluşmaktadır.

5. İnceleme alanında jeolojisini Üst Paleozoyik – Mesozoyik (Triyas) yaşlı Kocasu Formasyonu (PzMzk) ile Alt-Orta Miyosen yaşlı Göbel Formasyonu (Tmg) gözlenmektedir. Göbel Formasyonu üzerindeki sondaj kuyularında açık bej-sarımsı renkli Kireçtaşı, kırıklı çatlaklı Kireçtaşı ve Kumtaşı birimlerine, Kocasu Formasyonu üzerinde açılan jeoteknik sondaj kuyularında ayrılmış Şist birimlerine rastlanılmıştır.
6. İnceleme alanında jeoteknik etüt çalışmaları kapsamında derinlikleri 7,00-15,00 m aralığında toplam 251,00 m 21 adet jeoteknik sondaj yapılmıştır. Yapılan sondajlarda geçilen birimler Kocasu Formasyonu ve Göbel Formasyonudur.

Göbel Formasyonunda RQD %0-55, SCR %0-56, TCR %10-73 Aralığında değerler elde edilmiştir.

Kocasu Formasyonunda RQD %0-2, SCR %0-3, TCR %16-19 Aralığında değerler elde edilmiştir.

7. İnceleme alanından alınan spt numuneleri örnek sayısının 5'inde Atteberg limitlerinin tayini, doğal su içeriği ve zemin gradasyonunu belirlemeye yönelik deneyler ve elek analizi yapılmıştır.

İnceleme alanında yapılan çalışmalar sonucunda inceleme alanındaki zemin numunelerinin zemin mekanik özelliklerini belirlemeye yönelik uygun numune olmaması nedeniyle alınamamıştır.

İnceleme alanından alınan karot numunelerden 19'u üzerinde nokta yükleme deneyi, 9'u üzerinde tek eksenli basınç dayanımı deneyi yapılmıştır.

8. 30 m derinlik için ortalama kayma dalga hızı değerleri, ulaşılan araştırma derinliği itibariyle (V_{s30}); $352 \text{ m/sn} \leq V_{s30} \leq 748 \text{ m/sn}$ aralığında değerler almaktadır.

Dinamik elastisite modülü (E_d) değerleri incelendiğinde; Keçeli (1990)'e göre 1. tabakalar için; Orta, Zayıf, sınıfına, 2. tabakalar için; Çok Sağlam, Sağlam, Orta, sınıfına, Hedef derinliğe kadar olan tabakalar için; Çok Sağlam, Sağlam, Orta, sınıfına, girmektedir. Zeminden kaynaklanabilecek yapısal hasarların engellenebilmesi için "depreme dayanıklı yapı tasarımı" ilkelerine sıkı sıkıya bağlı kalınması gerekmektedir.

İnceleme alanında maksimum kayma modülü (G_{max}) değerleri Keçeli (1990)'e göre incelendiğinde; 1. tabakalar için; Zayıf, Orta Sağlam zeminler sınıfına, 2. tabakalar için; Orta, Sağlam, Çok Sağlam zeminler sınıfına, Hedef derinliğe kadar olan tabakalar için; Sağlam, Çok Sağlam zeminler sınıfına girmektedir. Bu

bölgelerde yapılacak binalarda “depreme dayanıklı yapı tasarımı” ilkelerine sıkı sıkıya bağlı kalınması gerekmektedir.

İnceleme alanında Bulk modülü değerleri Keçeli (1990)’a göre incelendiğinde;

1. tabakalar için; Az-Orta sıkışabilir sınıfına girmektedir. 2. tabakalar için; Az Orta-Yüksek-Çok Yüksek sıkışabilir sınıfına girmektedir. Hedef derinliğe kadar olan tabakalar için; Orta-Yüksek-Çok Yüksek sıkışabilir sınıfına girmektedir.

İnceleme alanında hesaplanan yoğunluk değerleri Keçeli (1990)’a göre incelendiğinde; 1. tabakalar için; Orta yoğunluk sınıfına girmektedir. 2. tabakalar için; Orta-Yüksek –Çok Yüksek yoğunluk sınıfına girmektedir. Hedef derinliğe kadar olan tabakalar için; Orta-Yüksek-Çok Yüksek yoğunluk sınıfına girmektedir.

Des-1 lokasyonunda; yüzeyden yaklaşık 1 m derinliğe kadar 17 Ω m arasında değişen özdirenç değerleri arasında sahip kesimin Siltli Kil, yaklaşık 1-2 m derinliğe kadar 11 Ω m değişen özdirençli kesimin Siltli Kil, 2 m derinlikten sonra 75 Ω m özdirençli kesimin Kumlu Kil, birimi olduğu düşünülmektedir.

Des-1 lokasyonunda; yüzeyden yaklaşık 2 m derinliğe kadar 8 Ω m arasında değişen özdirenç değerleri arasında sahip kesimin Kil, 2 m derinlikten sonra 50 Ω m özdirençli kesimin Kumlu Kil, birimi olduğu düşünülmektedir.

9. İnceleme alanındaki Üst Paleozoyik – Mesozoyik (Triyas) yaşlı Kocasu Formasyonu (PzMzk) ile Alt-Orta Miyosen yaşlı Göbel Formasyonu (Tmg)’na ait birimler kaya sınıfında değerlendirilmiştir. Alt-Orta Miyosen yaşlı Göbel Formasyonu (Tmg)’na ait rezidüel kısımlar zemin olarak değerlendirilmiştir.

Göbel Formasyonunda RQD %0-55, SCR %0-56, TCR %10-73 aralığında değerler elde edilmiştir.

Kocasu Formasyonunda RQD %0-2, SCR %0-3, TCR %16-19 aralığında değerler elde edilmiştir.

Göbel Fm. Rez.; %40’ı düşük plastisiteli kil (CL), %40’ı orta plastisiteli kil (CI) ve %20’si düzgün dane dağılımlı çakıl, siltli çakıl (GW-GM)’dan oluşmaktadır.

Kıvamlılık indeksine (IC) göre ince daneli zeminler; genellikle “Sıkı” olarak sınıflandırılmıştır. (IAEG, 1981).

Plastisite indeksine (IP) göre ince daneli zeminleri, “orta-yüksek plastik” sınıfındadır. (IAEG, 1981).

Holtz ve Kovacs (1981)’in likitlilik indeksi (IL) sınıflamasına göre belirtilen derinliklerde genel olarak, “plastik katı” özellikte olduğu tespit edilmiştir.

LL değerine göre sıkışabilirlik; genellikle “orta-düşük sıkışabilirlik” özelliğindedir.

Deere (1968) ‘in yaptığı tanımlamaya göre;

Göbel Formasyonu RQD %0-55 aralığında olduğundan “orta” “zayıf” “çok zayıf” kaya kalitesindedir.

Kocasu Formasyonu RQD %0-2 aralığında olduğundan “çok zayıf” kaya kalitesindedir.

ISRM, 1981 kullanılarak yapılan kaya kütlelerinin bozunma derecesine göre yapılan sınıflamada, Göbel Formasyonu W5-W4-W3 ve Kocasu Formasyonu W5 sınıfındadır.

Göbel Formasyonu $Is_{50}=1,22-34,36$ kgf/cm² arasında değiştiğinden (Bieniawski, 1975)’e göre “Çok Düşük-Düşük Dayanımlı” tek eksenli sıkışma dayanımı $14,68-412,37$ kgf/cm² arasında olduğundan (Deere ve Miller, 1966)’a göre “Çok Düşük-Düşük Dayanımlı” kayaç sınıfındadır.

Kocasu Formasyonu $Is_{50}=36,91$ kgf/cm² arasında değiştiğinden (Bieniawski, 1975)’e göre “Düşük Dayanımlı” tek eksenli sıkışma dayanımı $442,55$ kgf/cm² arasında olduğundan (Deere ve Miller, 1966)’a göre “Düşük Dayanımlı” kayaç sınıfındadır.

İnceleme alanının jeolojisini oluşturan Göbel Formasyonu ait seviyeler yerel zemin sınıfı ZB, Göbel Formasyonu Rezidüel birimlerine ait seviyeler için yerel zemin sınıfı ZC ve Kocasu Formasyonuna ait seviyeler için ise yerel zemin sınıfı ZC olarak belirlenmiştir.

10. İnceleme alanında açılan jeoteknik sondaj kuyularında yeraltı suyuna rastlanılmamıştır.

İnceleme alanında sulu dere mevcut değildir. Mevsimsel akış gösteren kuru dereler bulunmaktadır.

11. İnceleme alanının topografik eğimi %0-10 ve %10-20 arasında değişmektedir. İnceleme alanında heyelan, akma, kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak derin ve kontrolsüz kazılar da stabilite sorunları gelişebilir.

İnceleme alanı; MTA heyelan envanter haritasına göre heyelanlı saha içinde kalmamaktadır.

İnceleme alanında açılmış jeoteknik sondaj kuyular üzerinde yapılan değerlendirmeler ve jeolojik durum göz önüne alındığında sivilaşma riski gözlenmemiştir.

İnceleme alanındaki ana ve tali dereler için taşkın ve sellenme tehlikesi yönünden planlama öncesi mutlaka DSI’den güncel görüş alınmalı ve bu güncel görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

12. Yerleşime Uygunluk Değerlendirilmesi;

İnceleme alanının jeolojisini Üst Paleozoyik – Mesozoyik (Triyas) yaşlı Kocasu Formasyonu (PzMzk) ile Alt-Orta Miyosen yaşlı Göbel Formasyonu (Tmg) gözlenmektedir. İnceleme alanında Kocasu Formasyonu üzerinde açılan 1 adet jeoteknik sondaj kuyusunda ayrıışmış Şist birimine, Göbel Formasyonu üzerinde açılan 20 adet jeoteknik sondaj kuyusunda açık bej- sarımsı renkli Kireçtaşı, kırıklı çatlaklı Kireçtaşı ve Kumtaşı birimlerine rastlanılmıştır.

İnceleme alanında topografik eğim genelde %0-10 ve 10-20 arasında değişmektedir.

Göbel Formasyonunda RQD %0-55, SCR %0-56, TCR %10-73 Aralığında değerler elde edilmiştir.

Kocasu Formasyonunda RQD %0-2, SCR %0-3, TCR %16-19 Aralığında değerler elde edilmiştir.

Göbel Fm. Rez.; %40'ı düşük plastisiteli kil (CL), %40'ı orta plastisiteli kil (CI) ve %20'si düzgün dane dağılımlı çakıl, siltli çakıl (GW-GM)'dan oluşmaktadır.

Kıvamlılık indeksine (IC) göre ince daneli zeminler; genellikle "Sıkı" olarak sınıflandırılmıştır. (IAEG, 1981).

Plastisite indeksine (IP) göre ince daneli zeminleri, "orta-yüksek plastik" sınıfındadır. (IAEG, 1981).

Holtz ve Kovacs (1981)'in likitlilik indeksi (IL) sınıflamasına göre belirtilen derinliklerde genel olarak, "plastik katı" özellikte olduğu tespit edilmiştir.

LL değerine göre sıkışabilirlik; genellikle "orta-düşük - sıkışabilirlik" özelliğindedir.

Deere (1968) 'in yaptığı tanımlamaya göre;

Göbel Formasyonu RQD %0-55 Aralığında olduğundan "orta" "zayıf" "çok zayıf" kaya kalitesindedir.

Kocasu Formasyonu RQD %0-2 Aralığında olduğundan "çok zayıf" kaya kalitesindedir.

ISRM, 1981 kullanılarak yapılan kaya kütlelerinin bozunma derecesine göre yapılan sınıflamada, Göbel Formasyonu W5-W4-W3 ve Kocasu Formasyonu W5 sınıfındadır.

Göbel Formasyonu $Is_{50}=1,22-34,36$ kgf/cm² arasında değiştiğinden (Bieniawski, 1975)'e göre "Çok Düşük-Düşük Dayanımlı" tek eksenli sıkışma dayanımı 14,68-412,37 kgf/cm² arasında olduğundan (Deere ve Miller, 1966)'a göre "Çok Düşük-Düşük Dayanımlı" kayaç sınıfındadır.

Kocasu Formasyonu $Is50=36,91$ kgf/cm² arasında değiştiğinden (Bieniawski, 1975)'e göre "Düşük Dayanımlı" tek eksenli sıkışma dayanımı 442,55 kgf/cm² arasında olduğundan (Deere ve Miller, 1966)'a göre "Düşük Dayanımlı" kayaç sınıfındadır.

İnceleme alanının jeolojisini oluşturan Göbel Formasyonu ait seviyeler yerel zemin sınıfı ZB, Göbel Formasyonu Rezidüel birimlerine ait seviyeler için yerel zemin sınıfı ZC ve Kocasu Formasyonuna ait seviyeler için ise yerel zemin sınıfı ZC olarak belirlenmiştir.

İnceleme alanında açılan jeoteknik sondaj kuyularında yeraltı suyuna rastlanılmamıştır.

İnceleme alanında akma, heyelan, kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemiş olup derin ve kontrolsüz kazılarda stabilite sorunları gelişebilir.

Ek-4'te eğim haritası, Ek-5'te ise Mühendislik Jeolojisi, Yerleşime Uygunluk ve Dokümantasyon Haritaları verilen çalışma alanında litoloji, jeoteknik sondaj, laboratuvar, jeofizik, taşıma gücü, oturma, sıvılaşma, şişme, yeraltısuyu, zemin büyütmesine göre yapılan yerleşime uygunluk değerlendirilmesi řu şekildedir.

- nlemliler Alanlar 2.1 (.A.-2.1)

- Uygun Alanlar 2 (U.A-2)

XII.1. nlemliler Alan 2.1 (A-2.1): nlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında eğim değerinin %10-20 olduğu Göbel Formasyonu ve Kocasu Formasyonunun görüldüğü alanlarda muhtemel stabilite problemi beklenebileceğinden bu alanlar nlemliler Alan 2.1 (A-2.1) olarak değerlendirilmiş ve ekli yerleşime uygunluk haritasında "A-2.1" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

-Stabilite problemi yamaç boyunca yapılacak ayrıntılı stabilite analizleriyle ortaya konmalıdır.

-Yapı temelleri jeolojik birimlerin mühendislik problemi olmayan Kocasu ve Göbel Formasyonuna ait sağlam kaya kesimlerine oturtulmalı veya taşıttırılmalıdır.

-Parseli etkileyecek her türlü stabilite sorununa yönelik mühendislik önlemleri, yapılaşma öncesi alınmalıdır.

-Mevcut olan şevler ve inşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, parsel ve evre parsellerin güvenliğini sağlayacak şekilde uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile desteklenmelidir.

-Eğimin yüksek olduğu yerlerde olası stabilite problemlerinin önüne geçilmesi açısından teraslama, şev açısının düşürülmesi, kademelendirme vb. uygun projelendirme yöntemlerinin uygulanması önerilir.

-Yapılaşmayı etkileyecek her türlü stabilite sorunu ile şişme, oturma, taşıma gücü vb. sorunlara yönelik önlemler, parsel/bina bazı zemin etütlerinden elde edilecek sonuçlara göre uzman mühendislerce projelendirilmeli ve belediyesi kontrolünde uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

-Bu alanlarda çevre suyu drenajı sağlanmalı ve yağmurlu mevsimlerde oluşan yüzey suları, yeraltı suları, sızıntı suları, kaynak suları ve yapıların atık suları kafa hendekleri ve benzeri yöntemlerle etkisizleşecek kadar uzaklaşmalıdır.

-Birimlerin yanal ve düşey yöndeki değişiminden dolayı zeminde oluşacak farklı oturmaları önlemek için zeminde ve temellerde uygun projelendirilmeye gidilmelidir.

-Bu itibarla yapılaşma öncesi hazırlanacak Zemin ve Temel Etütlerinde zeminin oturma, şişme, taşıma gücü özellikleri ve tüm yamaç boyunca stabilite analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, uygun temel derinliği ve temel tipi önerilmeli ve alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

-Bu alan içerisindeki tüm kuru dereler ve mevsimsel akış halindeki dereler için planlama öncesi DSI'den güncel görüş alınmalı ve bu görüşe bağlı kalınarak planlamaya gidilmelidir.

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

XII.2. Uygun Alanlar-2 (UA-2): Kaya Ortamlar

İnceleme alanındaki Göbel Formasyonu ve ait Kireçtaşı ve Kumtaşı biriminden oluşan eğimi %0-10 aralığında olan kaya ortamlar Uygun Alanlar-2 (UA-2) olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlar rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında UA-2 simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda;

-Bina temellerinin bozuşmamış sağlam kaya olan kumtaşı ve kireçtaşı seviyelerine oturtulması gerekmektedir.

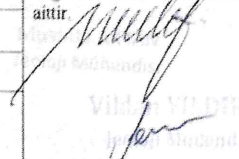
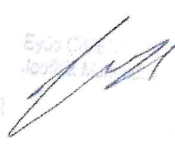
-Bu alanlarda çevre suyu drenajı sağlanmalı ve yağmurlu mevsimlerde oluşan yüzey suları, yeraltı suları, sızıntı suları, kaynak suları ve yapıların atık suları kafa hendekleri ve benzeri yöntemlerle etkisizleşecek kadar uzaklaşmalıdır.

-Parsel bazlı zemin etütlerinde temel tipi, temel derinliği ve temelin oturacağı seviyenin mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmeli ve doğacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.

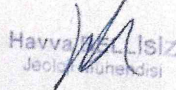
-Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

- 13.** İnceleme alanı içerisindeki bütün ana ve tali akarsu yataklarında (kuru ve akar dereler) ve çevrelerinde yapılacak imar planı çalışmalarında taşkın ve sellenme yönünden güncel DSI'nin görüşü alındıktan sonra bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- 14.** Bu rapor Bursa İli, Orhaneli (Merkez) İlçesi, 1/1.000 ölçekli I21-B-10-C-1-C, I21-B-10-C-1-D, I21-B-10-C-2-C, I21-B-10-C-2-D, I21-B-10-C-3-A, I21-B-10-C-3-B, I21-B-10-C-3-C, I21-B-10-C-3-D, I21-B-10-C-4-A, I21-B-10-C-4-B, I21-B-10-C-4-C, I21-B-10-C-4-D, I21-B-15-B-1-B, I21-B-15-B-2-A, I21-B-15-B-2-B, I21-B-15-B-2-C, I21-B-15-B-2-D, I22-A-11-A-1-A nolu 18 adet ve 1/5.000 ölçekli I21-B-10-C, I21-B-15-B, I22-A-11-A nolu 3 adet paftalarında sınırları belirtilen alanın imar planı yapımında planlamaya yönelik hazırlanmış olup; zemin etüt raporu yerine kullanılamaz.

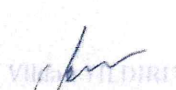
Şekil-4 Jeolojik Etüt Raporu Bakanlık Onayı

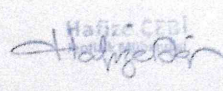
İL	BURSA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.  
İLÇE	ORHANELİ	
BELDE	GAZİPAŞA	
KÖY/MAH	-	
MEVKİİ	-	
PAFTA	1/1000 ölçekli 18 adet, 1/5000 ölçekli 3 adet.	

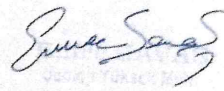
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

 Havva Z. Lisiz
Jeoloji Mühendisi

 İ. K. Özlü
Jeoloji Mühendisi

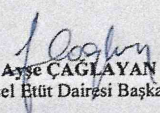
 V. Yıldırım
Jeoloji Mühendisi

 H. Çelebi
Jeoloji Mühendisi

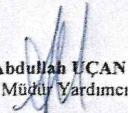
 E. Savaş
Jeoloji Mühendisi

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

07/12/2020

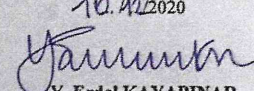
 Dr. Ayşe ÇAGLAYAN
Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı V.

09/12/2020

 H. Abdullah UÇAN
Genel Müdür Yardımcısı

ONAY

10.12.2020

 Y. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

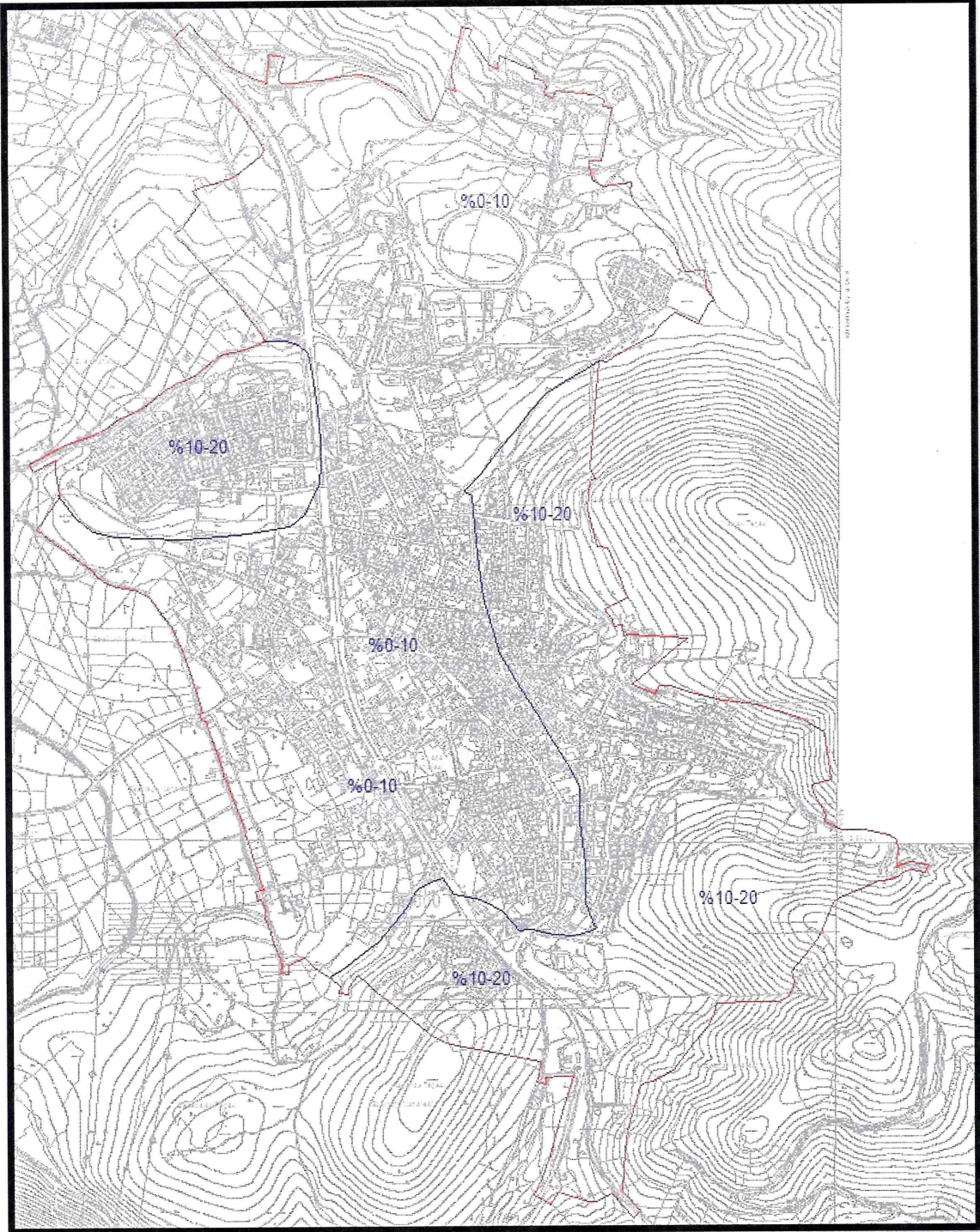
2.4.3. Morfolojik Yapı

Plan değişikliğine konu alan, Orhaneli, Gazipaşa Mahallesi sınırlarında kalmaktadır. Alan ilçe Merkezine yaklaşık 500 metre mesafede olup; Belediye Binasına 650 metre uzaklıktadır. Kuzeyde Linyit Sokak, Batıda Atatürk Caddesi, Doğuda Zafer Caddesi ve Güneyde Mutlu Sokaktan cephesi bulunmaktadır.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu alanda %0-10 eğim aralığındadır. (Bkz. Şekil-5)

Şekil-5 Planlama Alanının Eğim Durumunu Gösterir Harita



2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanının düz bir topoğrafyaya sahip olması nedeniyle herhangi bir yönelimden söz edilememektedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu 469 Ada 1 parsel yapı durumu açısından boştur. (Bkz. Şekil-6)

Şekil-6 Planlama Alanına Ait Fotoğraflar



2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 469 ada 1 parsel Orhaneli Belediyesi mülkiyetindedir. Plan değişikliğine konu toplam alan 11.682,02 m²'dir.

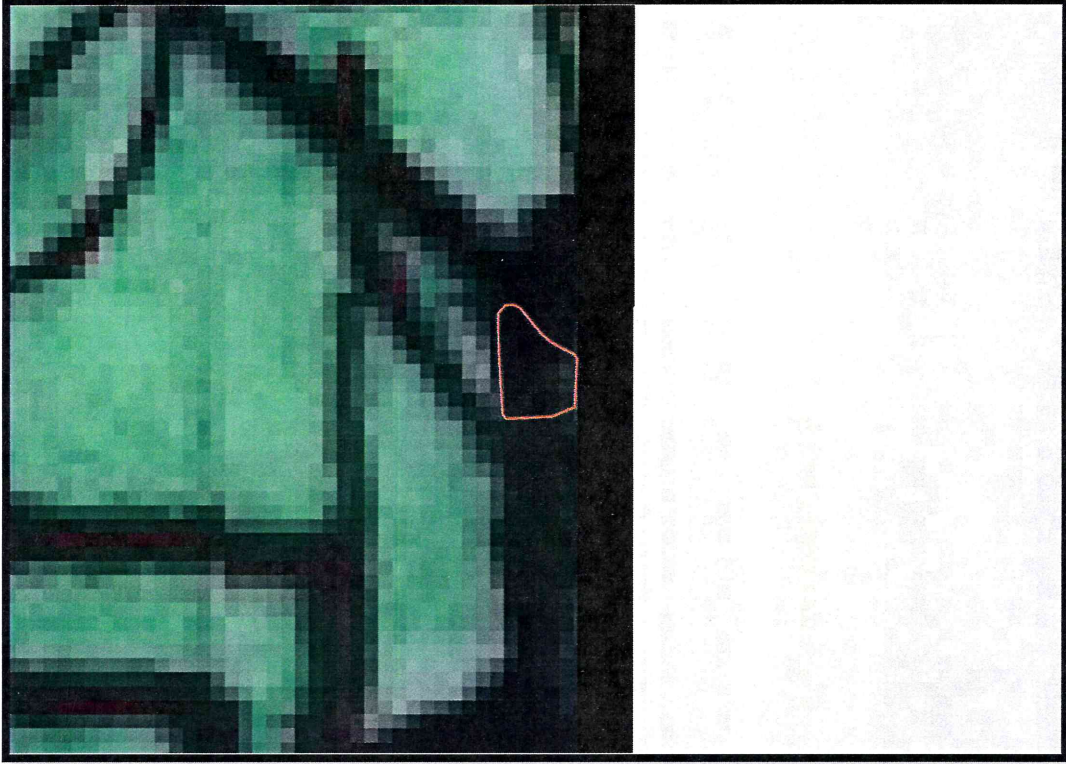
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1.1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

19.01.1998 tarihinde (Mülga) Bayındırlık ve İskan Bakanlığı (Pl. No: 160161213) tarafından onaylanan 2020 yılı hedefli Bursa Çevre Düzeni Planında, "Kentsel Gelişme Konut Alanı" olarak planlıdır. (Bkz. Şekil-7)

f

Şekil-7 Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni İmar Planı



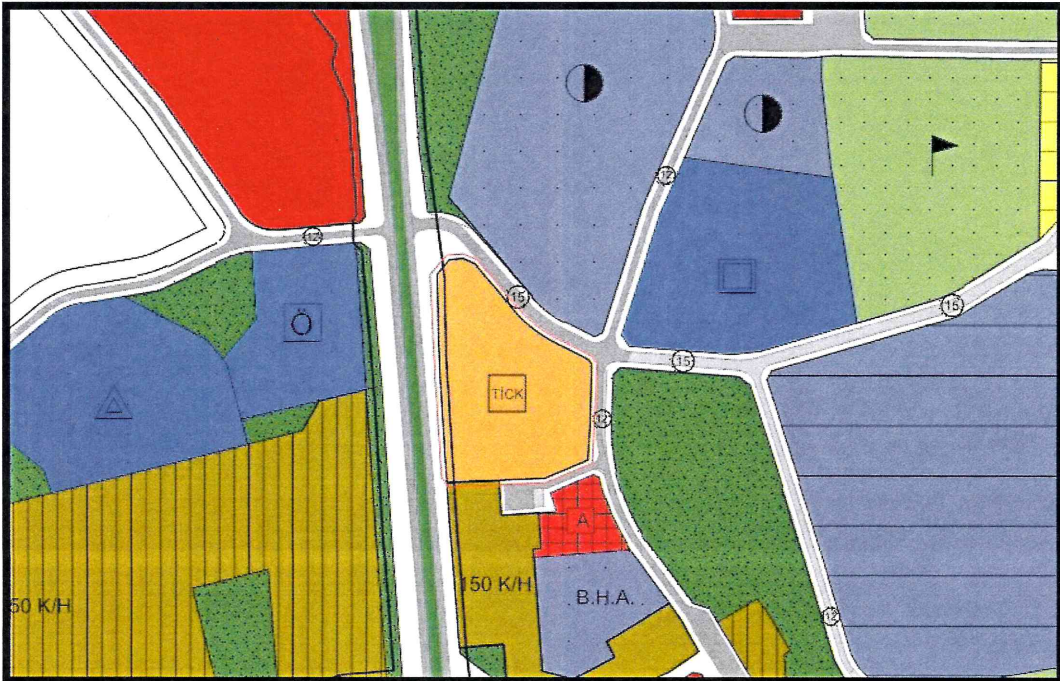
2.7.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alanın 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

2.7.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan 1/5000 Ölçekli Orhaneli Nazım İmar Planında “Ticaret-Konut Alanı” olarak planlıdır. (Bkz. Şekil-8)

Şekil-8 Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



2.7.4 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlamaya konu taşınmaz, Orhaneli Belediye Meclisinin 27.12.2017 tarihli ve 3903 sayılı kararı onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı da “Ticaret-Konut Alanı” olarak planlıdır. Yapılaşma koşulları Emsal E=2.00 ve yüksekliği ise Yençok=15.50 metredir. Yapı yaklaşma tüm cephelerden 5 metre olarak planlıdır. (Bkz. Şekil-9)

Şekil-9 Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1 PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Planlamaya konu 469 ada 1 parsel, Bursa İli Orhaneli İlçesi Gazipaşa mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır.

Planlamaya konu taşınmaz Orhaneli Belediye Meclisinin 27.12.2017 tarihli ve 3903 sayılı kararı onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı da “Ticaret-Konut Alanı” olarak planlıdır. Yapılaşma koşulları Emsal E=2.00 ve yüksekliği ise Yençok=15.50 metredir. Yapı adasının çevresinin yollarla çevrili olup yapı yaklaşma tüm cephelerden 5 metre olarak planlıdır.

Planlamaya konu taşınmaz, alanın yüzölçümü yaklaşık 11.682,02 m² büyüklüğündedir. Gazipaşa mahallesi, Orhaneli ilçesinin, merkez mahallerinden olmakla birlikte ticaret faaliyetlerin yoğun olduğu bölgede yer almaktadır. Bölgenin artan nüfusla birlikte ticari faaliyetlerindeki artış sebebi ile Orhaneli belediyesi tarafından bu talebi karşılanması için kendi mülkünde olan taşınmazın, yapılaşma koşullarında iyileştirilme yapılmasını talep etmektedir.

Söz konusu belirtilen hususlar doğrultusunda, ticari ihtiyacının karşılanması ve gerekli emsal artışı yapılması için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılması amaçlanmaktadır.

Yukarıda belirtilen hususların gerçekleştirilebilmesi için 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 6360 sayılı kanun ile değişik 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7/b maddeleri uyarınca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planının değiştirilmesi gerekmektedir.

3.2 PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama konu alanın, üst başlıklarda eğitim, yönelim morfoloji ve jeolojik yapı ile ilgili değerlendirmeler yapılmış olup, bu analizlere ek ilave analiz yapılmasına ihtiyaç duyulmamıştır.

3.3 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Üst başlıklarda belirtilen amaç ve kapsam doğrultusunda 469 ada 1 parsel fonksiyon değişikliğinde herhangi bir değişiklik yapılmayarak "Ticaret+Konut Alanı" olarak planlanmıştır.

Söz konusu değişiklik kapsamında yapılaşma koşullarında iyileştirme yapılarak emsal (E)=2.00 den, emsal (E)= 0.50 artış yapılarak, emsal (E)=2.50 olarak planlanmıştır. Yükseklik Yençok =15.50 metre den, 6 metre yükselterek, yükseklik Yençok=21.50 metre olarak düzenlenmiştir.

Parsel üzerinde alan kullanımı için Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 21. Maddesinin 10. Fıkrasında geçen "İmar planlarında Ticaret+Konut, Ticaret+Turizm+Konut, Turizm+Ticaret karma kullanım alanlarında konut kullanımına da yer verilmesi halinde, konut kullanım oranları belirtilerek, konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılması zorunludur. İmar planlarında konutun yer aldığı karma kullanımlarda konut kullanım oranının belirtilmediği hallerde en fazla %30 konut kullanabileceği varsayılır." Bu husus doğrultusunda konut kullanımı üst ölçekli planlarda belirtilmediği için %30 kabul edilmiştir.

Yapılan plan değişikliği ile ticaret emsalinde artış yapıldığından ve konut inşaat alanında herhangi bir değişiklik bulunmadığından ek İlave Sosyal ve Teknik Altyapı Alanı gerekmemektedir.

Yapılaşma koşulları alttaki gibidir;

Meri plan hesabı;

"Ticaret Konut Alanı" fonksiyon kullanımının; %30'u konut, %70'i ticaret olarak kullanılmaktadır.

-Yapılaşma koşulları, E=2.00 olduğunda, %70 ticaret emsalin E=1.40 tekabül etmektedir.

-Bu durumda: Toplam ticaret inşaat alanı alanı= 11.682,02 * 1.40 = 16 354,83 m²'dir.

-Toplam Konut inşaat alanı alanı= 11.682,02*0.60=7.009,21m²'dir.

Öneri plan hesabı;

“Ticaret Konut Alanı” fonksiyon kullanımının; %24’ü konut, %76’i ticaret olarak kullanılmaktadır.

-Yapılaşma koşulları, $E=2.50$ olduğunda, ticaret emsalin $E=1.90$ tekabül etmektedir.

-Bu durumda: Toplam ticaret inşaat alanı alanı= $11.682,02 \times 1.90 = 22.195,84$ m²’dir.

-Toplam Konut inşaat alanı alanı= $11.682,02 \times 0.60 = 7.009,21$ m²’dir.

Yukarda hesaba bakıldığında ticaret inşaat alanında= $5.841,01$ m² artış sağlanmış olup Konut alanında herhangi bir artış gerçekleşmemiştir.

Karayolları Genel Müdürlüğü’nün 09.12.2025 tarihli ve 1996471 sayılı yazısı “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin 41.maddede belirtildiği üzere parseldeki yapıların ön cephe hattının yolumuz kamulaştırma sınırından en az 25 m ve konut amaçlı yapıların en az 5m yapı çekme mesafesinde bulunması şartını sağlaması, parselden 16-51 K.K. Nolu İl yoluna herhangi bir bağlantı yapılmaması, bahse konu parselde ulaşımın mevcut imar yollarından Kamulaştırma sınırından en az 50 metre çekilerek giriş-çıkış yapılması...” denmektedir.

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü’nün 10.12.2025 tarihli ve 245876 sayılı ile “Birim Görüşü” konulu yazısında “...Yapılan incelemede söz konusu parselde cephe Zafer Caddesi Büyükşehir Belediyemiz ana arterlerinden olup, Zafer Caddesi cephesinden çekme mesafesinin 10 m olarak oluşturulması, Zafer Caddesinin imar planlarında belirtilen yol genişliğinin korunması ve parselde giriş çıkış izninin Zafer Caddesinden verilmemesi koşuluyla yapılan plan değişikliği tarafımızca sakınca içermemektedir...” denmektedir.

Kurum görüşlerinde belirtilen hususlar dikkate alınarak plan üzerinde olduğu şekli ile yapı yaklaşma mesafelerinin Zafer Caddesi cephesinden 10 metre diğer cephelerden 5 metre olarak planlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliği kapsamında, alanın mevcut ulaşım bağlantıları korunmuş, ulaşım sisteminde herhangi bir değişikliğe gidilmemiştir.

Plan gösterimi “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin geçici 3. maddesi uyarınca ilgili yönetmeliğin “EK-1d Uygulama İmar Planı Gösterimleri” ’ne uygun olarak düzenlenmiştir. (Bkz. Şekil-10)

Tablo 4 Arazi kullanım tablosu

	Mevcut plan (m²)	Plan değişikliği (m²)
Ticaret-Konut Alanı	11.682,02	11.682,02
Toplam	11.682,02	11.682,02

6-) Plan değişikliğinde belirtilmeyen hususlarda yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Orhaneli Revizyon Uygulama İmar Planı plan hükümleri geçerlidir.

7-) Plan değişikliğinde belirtilmeyen hususlarda yürürlükteki 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri geçerlidir.

5. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliğine ilişkin olarak 09.10.2025 tarih ve 18587 sayılı yazı ile, Bursa Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü, Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü, BUSKİ, UEDAŞ ve AKSAGAZ'dan kurum görüşü talep edilmiş olup gelen kurum görüşü yazılarında aşağıdaki hususlara yer verilmiştir.



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Ulaşım Dairesi Başkanlığı
Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü



Savı : E-91827388-210.02-245876
Konu : Birim Görüşü

10.12.2025

ORHANELİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi: 08.12.2025/241882 sayılı yazınız

İlgi yazı ile Orhaneli İlçesi, Gazipaşa mahallesi, mülkiyeti Orhaneli Belediyesine ait 469 ada, 1 nolu parsel ile ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Ticaret+Konut Emsal:2.0 ve Hmax:15.50m iken plan değişikliği ile E: 2.50 Hmax:21.50 olacak şekilde önerildiği belirtilerek birim görüşümüz talep edilmektedir.

Yapılan incelemede söz konusu parsel cephe Zafer Caddesi Büyükşehir Belediyemiz ana arterlerinden olup, Zafer Caddesi cephesinden çekme mesafesinin 10 m olarak oluşturulması, Zafer Caddesinin imar planlarında belirtilen yol genişliğinin korunması ve parsel giriş çıkış izninin Zafer Caddesinden verilmemesi koşuluyla yapılan plan değişikliği tarafımızca sakınca içermemektedir.

Bilgi edinilmesi ve gereği rica olunur.

Rüştü ŞANLI
Belediye Başkanı a.
Ulaşım Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu : a5f3ad89-6134-4a2f-92c1-ddb831e92b0

Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/bursa-buyuksehir-belediyesi-cbys>

Altınova Mah. Fuar Cd. Ek Hizmet Binası 3. Kat No: 2 16090 OSMANGAZI /

BURSA

Telefon : 444 16 00

Elektronik Adres: www.bursa.bel.tr

Kep Adresi: bursabuyuksehir.gencilevrak@hs03.kep.tr

Bilgi için: Bilal BAL

ŞEHİR PLANCISI

Telefon: (224) 444 1600 (2742)

Ref.No:28492858





T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
14. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E.33337095- 175.09 / 1996471
Konu : Yolboyu Tesisleri (469 ADA 1
PARSEL)

09.12.2025

ORHANELİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)
Orhaneli /Bursa

İlgi : 04/12/2025 tarihli ve 15243844 - 19283 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile Bursa İli, Orhaneli İlçesi, Gazipaşa Mahallesi sınırları dâhilinde tapunun 469 ada, 1 no.lu parselinde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında değişiklik yapılması hususunda Kurum görüşümüz sorulmaktadır.

İlgili kesime ait kamulaştırma planınız ekte gönderilmektedir.

2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. ve 18. maddelerine dayanılarak çıkarılan ve halen yürürlükte bulunan, Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin Belediye Sınırları İçinde Bulunan Karayolu Kenarındaki Yapı ve Tesisler bölümünde 37.maddede belirtildiği üzere iki yönlü yolların kenarında yapılacak bu gibi tesislere ait giriş yolu ekseninin taşıt yolu dış kenarı ile kesiştiği noktanın kavşak başlangıcına olan mesafesinin en az 100m olması ve 18.maddede belirtildiği üzere kavşak mesafesi boyunca görüşün açık olması, 41.maddede belirtildiği üzere parseldeki yapıların ön cephe hattının yolumuz kamulaştırma sınırından en az 25m ve konut amaçlı yapıların en az 5m uzaklıkta bulunması ve 40.maddede belirtildiği üzere parselin yolumuza olan cephe genişliğinin en az 20m olması gerekmektedir.

Yapılan incelemelerde parselin Kuzeyinde ve bitişiğinde 10 metrelik (Linyit Sokak), Güneyinde ve bitişiğinde 7 metrelik (Mutlu Sokak) imar yolu bulunduğu ilgili yönetmeliklere göre yeterli kavşak mesafesi şartının sağlanmadığı tespit edilmiştir. Bu durumda yolumuzdan parselin geçiş yolu bağlantısı yapılamaması ve anılan Yönetmeliğin 41.maddede belirtildiği üzere parseldeki yapıların ön cephe hattının yolumuz kamulaştırma sınırından en az 25m ve konut amaçlı yapıların en az 5m yapı çekme mesafesinde bulunması şartını sağlaması, parselden 16-51 K.K. Nolu İl yoluna herhangi bir bağlantı yapılmaması, bahse konu parselde ulaşımın mevcut imar yollarından Kamulaştırma sınırından en az 50 metre çekilerek giriş-çıkış yapılması şartı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Ticaret+Konut Emsal:2.5 ve Hmax:21.5m olarak artırılmasında Bölge Müdürlüğümüzce sakınca görülmemektedir.

Ancak, Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikte bahsedilen kurulmak istenen tesise ait belgeler ile idaremizin uygun görüşü alınmadan inşaat izni verilmemesi ve inşaaata başlanılmaması gerekmektedir. Bu yazı geçiş yolu izin belgesi yönünden geçerli değildir. Geçiş yolu izin belgesi ile ilgili olarak görüş alınabilmesi için;

1. Söz konusu parselin en az 100m sağ ve 100m sol yönünü gösteren, parsel sınırları işlenmiş, çekme mesafeleri belirlenmiş, Belediye Meclisince onaylanma tarihi ile onay sayısı belirtilmiş, planın halen yürürlükte olduğuna dair belediye yetkilisince "Aslı Gibidir" şeklinde onaylanıp mühürlenmiş mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (imar planında toplayıcı yol bulunması halinde yolun katılım ve ayrılmasının gösterilmesi gerekmektedir),

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

Belge Doğrulama Kodu: "huwifABFE45A"

Belge Doğrulama Adresi: "https://www.turkiye.gov.tr/kgm-ebys"

152 evler Mah. Ankara Yolu Cad. No:286 Yıldırım/BURSA

Bilgi için : Murat Orhun ÇELİK
Bilgisayar İşletmeni

Telefon No : 224 2816000

Faks: 224 2816090

Telefon : 224 2816000

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

KEP: kgm14bolge@hs01.kep.tr

e-posta : morhun.celik@kgm.gov.tr

İlgili Birim : Trafik Güvenliği Başmühendisliği -



1/2



T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
14. Bölge Müdürlüğü



2. Yolumuzun durumunu, tesisin yolumuza göre konumunu, parselin ölçülerini, parseldeki yapılaşmayı, yapıların kullanım amacını, yolumuz kamulaştırma sınırını, yapıların yolumuz kamulaştırma sınırına olan mesafelerini ve parselde giriş-çıkışı gösteren teknik elemanlarca hazırlanmış ve imzalanmış, belediye yetkililerince onaylı ve mühürlü 1/200 ölçekli 3 adet vaziyet planı ile birlikte ilgili Belediye Başkanlığı tarafından müracaat edilerek Bölge Müdürlüğümüzün uygun görüşünün alınması zorunluluğu vardır.

Bilgilerine arz ve rica ederim.

Engin BAYRAM
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

EKLER:

1. Kamulaştırma Planı (1 Adet)
2. Kamulaştırma Planı (1 Sayfa)

DAĞITIM:

Gereği:
ORHANELİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Bilgi:
143. Şube Şefliği (Bursa)

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

Belge Doğrulama Kodu: "huw1ABFE45A"

Belge Doğrulama Adresi: "https://www.turkiye.gov.tr/kgm-ebys"

152 evler Mah. Ankara Yolu Cad. No:286 Yıldırım/BURSA

Bilgi İçin : Murat Orhun ÇELİK
Bilgisayar İşletmeni

Telefon No : 224 2816000

Faks: 224 2816090

Telefon : 224 2816000

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

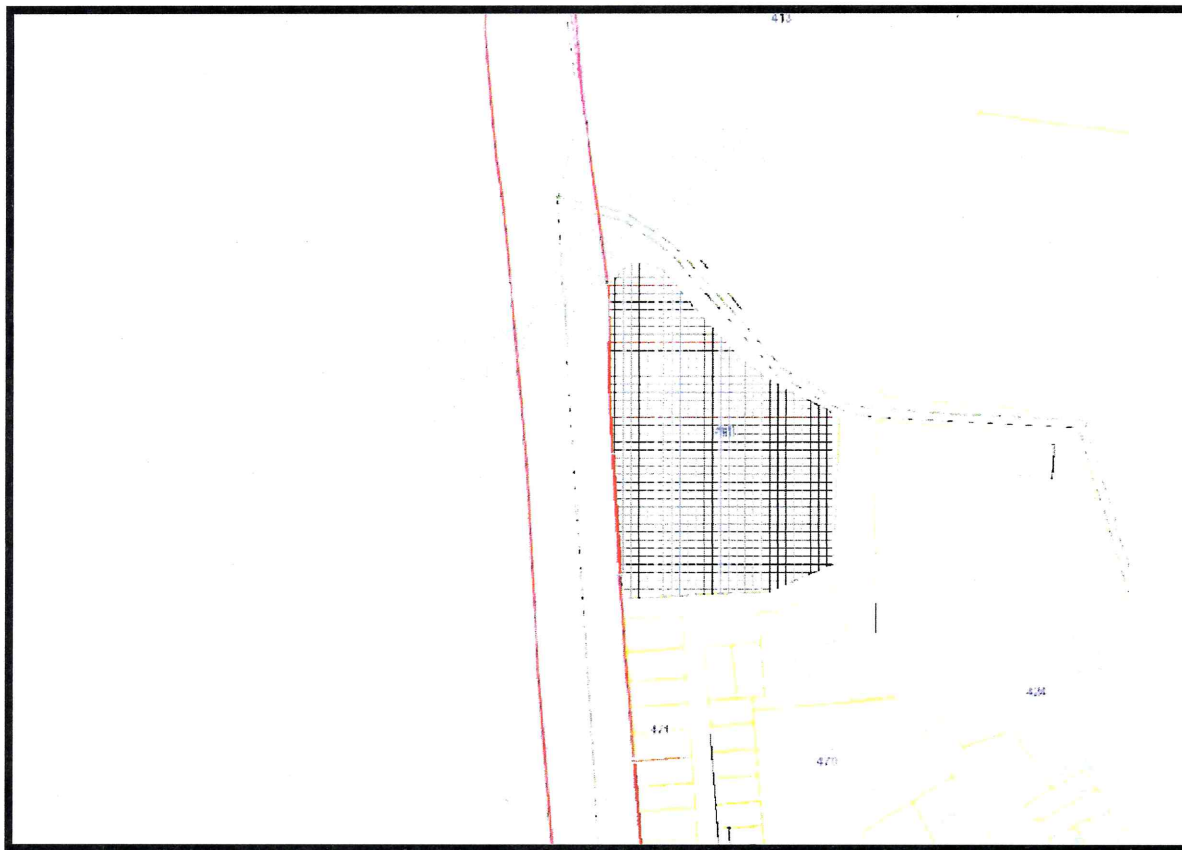
KEP: kgm14bolge@hs01.kep.tr

e-posta : morhun.celik@kgm.gov.tr

İlgili Birim : Trafik Güvenliği Başmühendisliği -



2/2



g



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-85571855-045.99-332554
Konu : Orhaneli İlçesi, Gazipaşa Mahallesi, 469 Ada,
1 Parsel

ORHANELİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 09.10.2025 tarihli ve E-34995440-000-18587 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile Orhaneli İlçesi, Gazipaşa Mahallesi, 469 ada, 1 parsel numaralı taşınmazın 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "Ticaret+Konut Alanı Emsal:(2,50) ve Hmax (21,50 m)" olarak işlenmesine ilişkin Genel Müdürlük görüşümüz talep edilmektedir.

Söz konusu parsel çevresinde bulunan mevcut içmesuyu şebeke hattımız yapılacak imar planı çalışmasında dikkate alınması için yazımız ekinde sunulmuştur. Ayrıca Gazipaşa Mahallesinde mevcut yada planlanan herhangi bir tarımsal sulama tesisimiz bulunmamaktadır.

Ticaret alanı olarak belirtilen taşınmaz ile ilgili olarak hangi sektörün faaliyet göstereceği ve alanın sanayi bölgesi veya kooperatif gibi toplu bir teşekkül olup olmayacağına dair bilgiler verilmediğinden dolayı Kurumumuzun atıksu altyapı sistemlerinden faydalanıp faydalanmayacağına dair net duruma, faaliyet gösterecek sektörler ve alanın statüsü belli olduktan sonra, BUSKİ Atıksuların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği hükümleri uyarınca değerlendirilip karar verilecektir.

Söz konusu taşınmazın Çınarcık Barajı Uzun Mesafeli Koruma alanında kalması nedeniyle bu alanda Genel Müdürlüğümüz tarafından İçme Suyu Barajlarının su kalitesinin ve miktarının korunması amacı ile oluşturulan Çınarcık Baraj Gölü Havza Koruma Planı hükümleri uygulanmaktadır. İlgili koruma planı Madde-10 "Uzun Mesafeli Koruma Alanı" başlığı altında yer alan hükümler yazımız ekinde sunulmuştur.

Yazımızda belirtilen hususlara ve Çınarcık Baraj Gölü Havza Koruma Planı hükümlerine uyulması kaydıyla söz konusu taşınmazın 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "Ticaret+Konut Alanı Emsal:(2,50) ve Hmax (21,50 m)" olarak işlenmesinde Genel Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.

Bilginizi ve gereğini arz ederim.

Serdar TUZCU
Genel Müdür Yardımcısı

Ekler :
1 - Yer Gösterir Harita (1 Adet)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır

Doğrulama Kodu: 560f3fc5-1914-4bdd-a1a1-44d2895a36aa

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

Adres: Buski Genel Müdürlüğü - Sırameçler Mah. Avrupa Konseyi Bulvarı No: 6/3 D Blok
16190 Osmangazi/Bursa
Telefon No: (224)270 24 00 Faks No: (224)233 95 73
e-Posta: buski@buski.gov.tr İnternet Adresi: <http://www.buski.gov.tr>
Kep Adresi: buski@buski.gov.tr

Bilgi için: Erkan KARSAKLI
Mühendis
Telefon No: -





10.10.2025

SAYI : 2025/6532

KONU: İmar Plan Değişikliği

ORHANELİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ)

İLGİ : 09.10.2025 tarihli 18587 no 'lu yazınız

İlgi yazıda, Bursa İli, Orhaneli İlçesi, Gazipaşa Mahallesi, 469 ada 1 parselle ilişkin olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine yönelik kurum görüşümüz istenilmektedir. Söz konusu ada parsel içerisinde ve çevresinde bulunan doğal gaz dağıtım hatlarımız Ek-1'de ED50 Koordinat sisteminde ekte tarafınıza sunulmuştur. Hatlarımızın korunmasını, kazı çalışmaları başlamadan önce çalışmaların kurumunuzca görevlendirilmiş personelin nezinde yapılması ve nezaret edecek personelin şirketimize bildirilmesi gerekmektedir. Kurumunuzun yeni altyapı veya arıza çalışmaları sırasında abonelerimizin doğal gaz kullanımında aksamalar meydana getirmemek, can ve mal kaybına sebebiyet vermemek adına izinsiz kazı yapılmaması, yapılacak çalışmalarda refakatçi istenmesi ve acil durumlarda Doğal Gaz Acil hattı 444 11 33'ün aranması gerektiği hususlarını bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,

e-imzalıdır

Mustafa Anıl ÇABUK
Teknik Ofis Müdürü

e-imzalıdır

Çağdaş ADİBELİ
Şirket Müdürü

EKLER

Doğalgaz Dağıtım Hattı Asbuilt Dosyası

1/2

BURSAGAZ BURSA ŞEHİRİÇİ DOĞALGAZ DAĞITIM TİCARET VE TAAHHÜT A.Ş.

Adres : Bağlarbaşı Mah. 1. Bakım Sok. No: 2
Esentepe Kavşağı Osmangazi/Bursa

Tel: 0 224 270 34 00
Faks: 0 224 243 60 10
aksadogalgaz.com.tr



ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Osmangazi İşletme Müdürlüğü

Sayı : -12-
Konu : KURUM GÖRÜŞÜ

T.C.
ORHANELİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
İsmetpaşa Mah. Zafer Cad. No:88 Orhaneli / Bursa

İlgi : İmar Plan Değişikliği

İlgi yazı ile Bursa İli, Orhaneli İlçesi, Gazipaşa Mahallesi, mülkiyeti Orhaneli Belediyesine ait tapunun 469 ada, 1 nolu parsel ile ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerine esas Şirketimizin görüşü istenmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde Bursa İli, Orhaneli İlçesi, Gazipaşa Mahallesi, 469 ada 1 parselde şirketimize ait 34,5 kV' luk Havaî ve Yeraltı Enerji Nakil Hattının geçtiği, 400 V'luk Yeraltı ve Havaî Alçak Gerilim şebekelerinin geçtiği, enerjili trafo'nun olduğu tespit edilmiştir. Yatay ve Düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 2246 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir. Ayrıca kazı çalışmalarına başlanacağı zaman UEDAŞ Osmangazi İşletme Müdürlüğü ile irtibata geçilerek teknik eleman talebinde bulunmanız gerekmektedir.

Söz konusu parselde yapılacak olan çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, Enerji Nakil Hattının güzergâhındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunması ve mevcut veya kamulaştırması tamamlanmış hatların altının imara açılmaması koşulu ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini arz ederiz.

Osman ERBİL
Osmangazi İşletme Bakım
Mühendisi

e-imzalıdır

Kerim BİLGİN
Osmangazi İşletme Müdürü V.

e-imzalıdır

EKLER :

- 1- TKGM
- 2- CBS
- 3- Elk. Kuv. Akım. Tes. Yon. 44. Mad.

✓