

Bursa Kùltür Varlıklarını Koruma
Bölge Kurulunun
25.06.2025 gün ve 14343 sayılı
kararı ektir.

ONANDI

ASEL GİDİR



ERUĞİTİM
Kültür ve Turizm Bakanlığı

OSMANGAZİ BELEDİYESİ

24.04.2025
Sayı: 3392487

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, OSMANGAZİ MAHALLESİ

4751 ADA 6 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ MURADİYE KORUMA

AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Meltem AKYAZI

Y.Mimar

Zeynep DİNÇKOL

Peyzaj Mimarı

Yunus Emre MANTAŞ

Sanat Tarihçisi

Hatice TAN

Sosyolog

Muhammet YAZAR

Arkeolog

Dilak ALTAN TÜRKMEN
A GRUPLU YERLEŞİM PLANÇISI
Dip No: TUG-99-42351
Oda Sicil No: 2281

KUİP- 161078968

Katip ÜYE

Özge KAYA

Katip ÜYE

Ali METİN

Osmangazi Belediye Meclisi'nin 08.01.2025
tarih ve 8 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Erkan AYDIN

Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.03.2025
tarih ve 295 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa Kùltür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 02.03.2023 tarihli ve E35546553165.02.033532163 sayılı yazısı ile iletilen 21.02.2023 tarih 12013 sayılı kararı ile Osmangazi Mahallesi 4751 ada 6 parselde, yeni yapılanma talebine yönelik yapılan sondaj kazısında çıkan duvar yapısı ve künk hattı buluntularına ilişkin Kurul üyelerince yerinde yapılan incelemede taşınmazın; Tespit ve Tescil Yönetmeliğinin 4.Maddesinde yer alan II. Derece Arkeolojik Sit tanımına uygun olduğu anlaşıldığından; karar eki 1/350 ölçekli paftada sınırları işaretli alanın Kùltür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05/11/199 tarihli 658 sayılı ilke kararı dikkate alınarak II. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescil edilmesine karar verilmiş olup, söz konusu taşınmazda yapılan sit değişikliğine yönelik plan değişikliğinin hazırlanarak Kurula iletilmesine karar verildiği bildirilmiştir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU:

İli: Bursa

İlçesi: Osmangazi

Mahallesi: Osmangazi

Plan Adı: 1/1000 Ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı

Ada: 4751

Parsel: 6



Resim 1: Hava Fotoğrafi

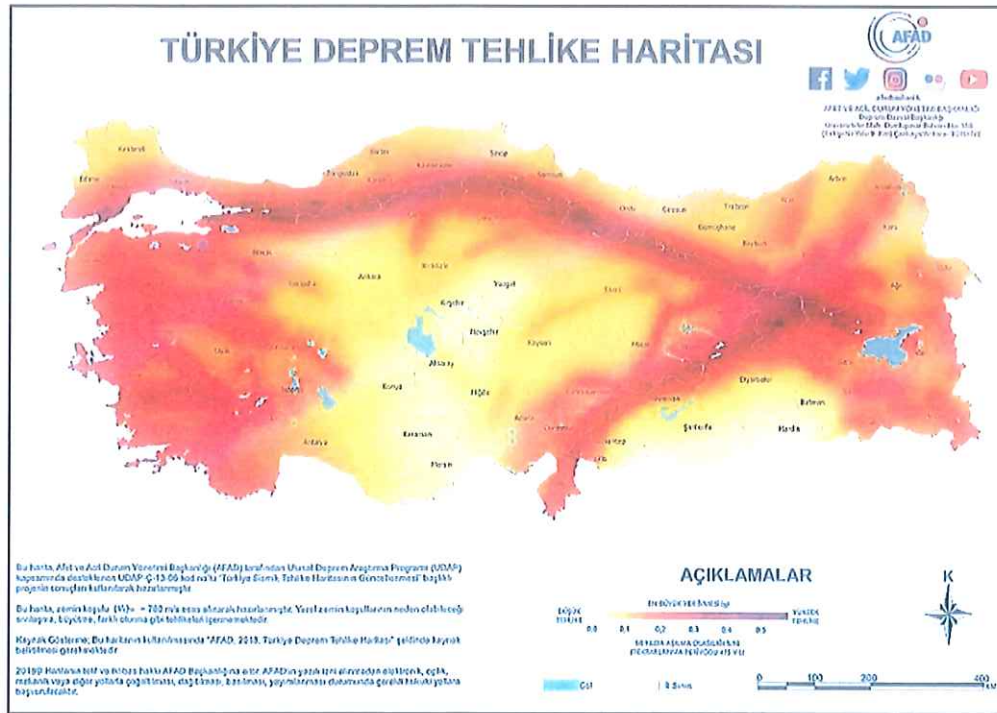
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI:

Planlama Alanının içinde yer aldığı Osmangazi Mahallesi 2023 yılı nüfusu 2083 kişidir. Mollagürani, Alaattin, Kocanaip, Alacahırka 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, Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca 17.01.2001 tarihle onaylı Bursa Büyükşehir Belediyesi Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik Etüt Raporu eki 1/25000 ölçekli Zemin Değerlendirme Haritasında Mavi renkli Qym/Birikinti Konisi ve Traverten bölgesindedir. Raporda bu bölge için;

“Eski Bursa'nın merkezini temsil eden ve yamaç molozu – birikinti konisi ve traverten olarak tanımlanan alanlar zemin değerlendirme paftasında, mavi-turuncu ve pembe olarak gösterilmiştir. Değerlendirilen bu alanın tamamına yakını mavi renkte gösterilmiş olup, büyük ölçüde yapılaşması tamamlanmış alanı teşkil etmektedir.

Bu alanla ilgili olarak; bu alanda yapılan; temel sondajları, laboratuvar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır:

10

- Bu alanlardaki yamaç molozları iyi konsolide olmuş killi, çakıllı yer yer bloklu seviyelerden, birikinti konisi ise, büyük yan derelerin getirmiş olduğu iri bloklu, çakıllı, siltli, kumlu seviyelerden oluşmuştur.
- Travertenler bol gözenekli, çatlaklı özellik gösterip, yer yerde çok ayrılmıştır.
- Bu alanlarda, özellikle Çekirge, Kükürtlü, Karamustafa ve Kaynarca civarında sıcak su yatakları mevcut olup, bu kaynaklarla ilgili detaylı çalışma M.T.A.'nın 'Bursa Kenti Sıcaksu Kaynakları Hidrojeoloji Etüdü, 1976' çalışmasında ayrıntılı olarak irdelenmiştir. M.T.A raporunun simgesel yorumu zemin değerlendirme haritasında gösterilmiştir.
- Yer altı su seviyesine rastlanılmamıştır.
- Sıcak su koruma alanları dışındaki bölgelerde; zemin koşulları yönünden yapılaşmayı ve yapı türlerini sınırlayıcı herhangi bir husus belirlenmemiştir.
- Birikinti konisi ve yamaç molozunda zemin grubu B2/B3, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır. Travertenlerde ise zemin grubu C1, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır.
- Bu alanlardaki zeminlerin taşıma potansiyeli yüksek olup sıvılaşma özellikleri bulunmamaktadır.
- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuvar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
- Zemin hakim titreşim periyodu $T_0=0.20 - 0.35$ sn arasındadır.
- Sıcak su koruma alanlarında M.T.A tarafından getirilen sınırlı zemin araştırma koşulları nedeniyle, ayrıntılı etütlerin yapılması mümkün olamayacaktır. Ayrıca Büyük Şehir sınırlarını oluşturan alanlar içerisinde, kırıklı, çatlaklı yapıların bu bölgelerde olması nedeniyle, bu alanlarda çok katlı yapılaşmaya gidilmemesi 4-5 katlı yapılaşmaya gidilmesi uygun olacaktır.
- Bu alanlar içinde kalan pembe bölgeler için ise yüksek yapılarda (7 kat ve üstü) özel temel sistemlerine gerek duyulabilecektir.
- Turuncu bölgelerde ise yüksek yapılarda (5 kat ve üstü) özel temel sistemleri ve zemin iyileştirmelerine gerek duyulacaktır." Denilmektedir.

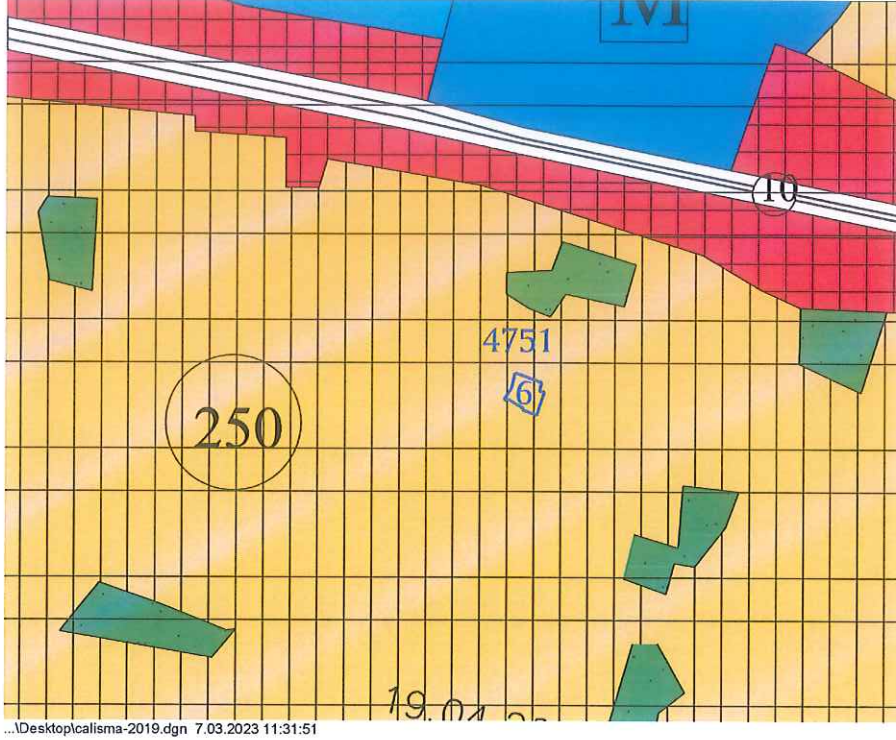


Resim 2. 1/25.000 ölçekli Zemin Değerlendirme Haritası

3. MEVCUT ONAYLI İMAR PLAN KARARLARI

3.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZİM İMAR PLANI

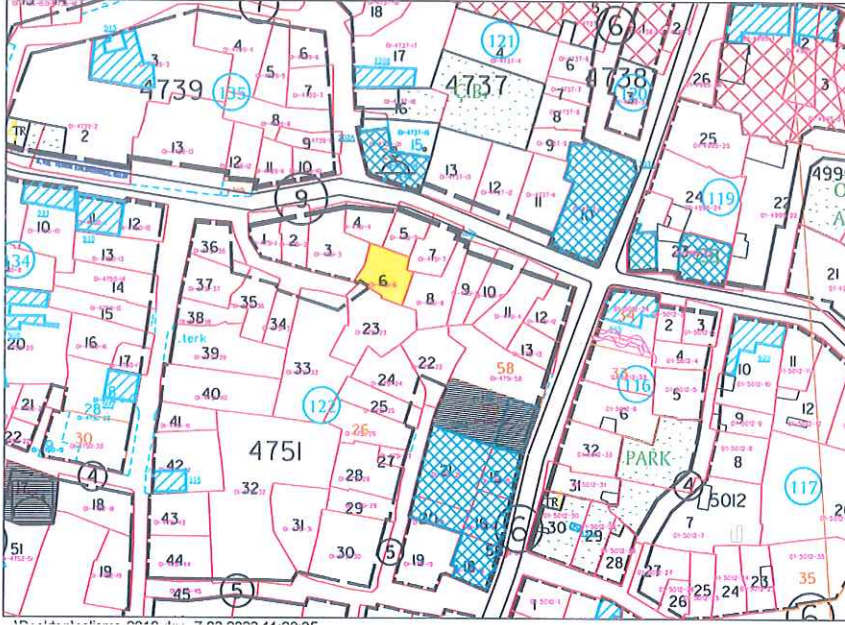
Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Osmangazi Mahallesi 4751 ada 6 parsel arşiv kayıtlarımızda 1/5000 ölçekli Osmangazi Belediyesi (Merkez) Nazım İmar Planı kapsamında 250 kişi/ha orta yoğunlukta meskun konut alanında kaldığı tespit edilmiştir.



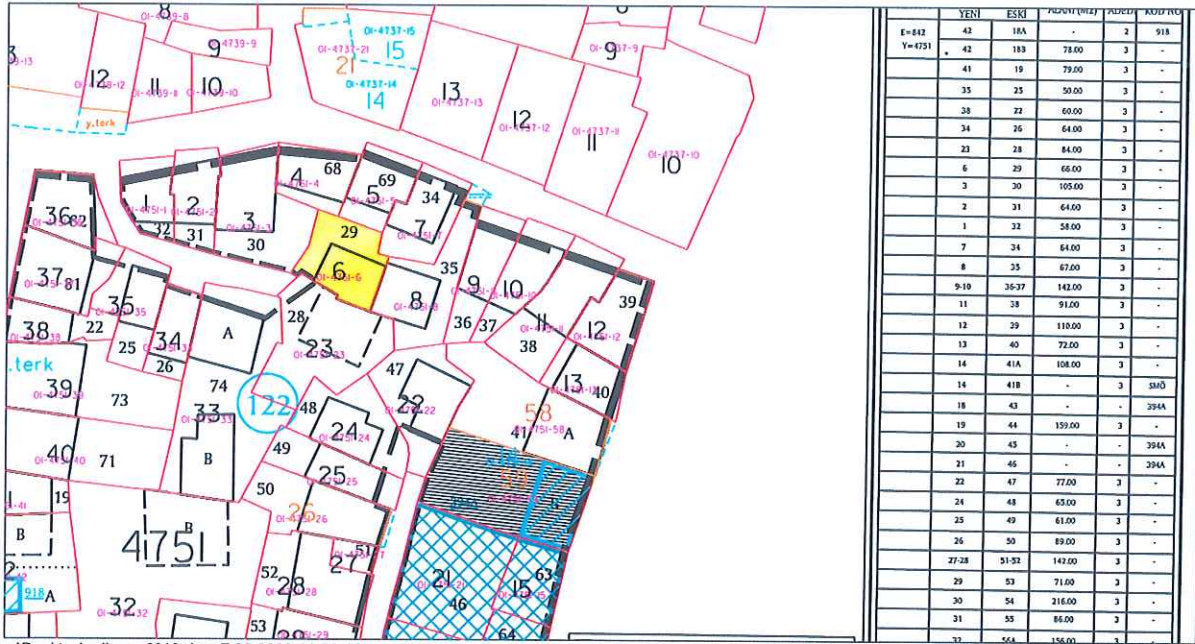
Resim 3. Onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı

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

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Osmangazi Mahallesi 4751 ada 6 parsel, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.06.2007 gün ve 380 sayılı kararı ve 16021041/688 sayı ile onaylı 1/1000-1/500 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında, 3.Derece Arkeolojik Sit ve Kentsel Sit Alanı içerisinde inşaat taban alanı 66 m² ve 3 katlı konut alanında kaldığı tespit edilmiştir.



Resim 4.Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan



Resim 5.Onaylı 1/500 ölçekli Uygulama İmar Plan

4. PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ ARAŞTIRMALAR

4.1. GEREKÇE

Yapılan incelemede; Osmangazi Mahallesi 4751 ada 6 parselin arşiv kayıtlarımızda 1/5000 ölçekli Osmangazi Belediyesi (Merkez) Nazım İmar Planı kapsamında 250 kişi/ha orta yoğunlukta meskun konut alanında kaldığı,

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.06.2007 gün ve 380 sayılı kararı ve 16021041/688 sayı ile onaylı 1/1000-1/500 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında, 3.Derece Arkeolojik Sit ve Kentsel Sit Alanı içerisinde inşaat taban alanı 66 m² ve 3 katlı konut alanında kaldığı tespit edilmiştir.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 02.03.2023 tarihli ve E35546553165.02.033532163 sayılı yazısı ile iletilen 21.02.2023 tarih 12013 sayılı kararı ile Osmangazi Mahallesi 4751 ada 6 parselde, yeni yapılanma talebine yönelik yapılan sondaj kazısında çıkan duvar yapısı ve künk hattı buluntularına ilişkin Kurul üyelerince yerinde yapılan incelemede taşınmazın; Tespit ve Tescil Yönetmeliğinin 4.Maddesinde yer alan II. Derece Arkeolojik Sit tanımına uygun olduğu anlaşıldığından; karar eki 1/350 ölçekli paftada sınırları işaretli alanın Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05/11/199 tarihli 658 sayılı ilke kararı dikkate alınarak II. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescil edilmesine karar verilmiş olup, söz konusu taşınmazda yapılan sit değişikliğine yönelik plan değişikliğinin hazırlanarak Kurula iletilmesine karar verildiği bildirilmiştir.

Yapılan inceleme sonucu, kurul kararı ve sit fişi doğrultusunda, 3.Derece Arkeolojik Sit ve Kentsel Sit Alanı içerisinde inşaat taban alanı 66 m² ve 3 katlı konut alanında kalan parselin, konut alanı kapsamından çıkarılarak, "2.Derece Arkeolojik Sit Sınırının" ve "Duvar Yapısının" çizildiği şekilde, 1/1000 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı Osmangazi Mahallesi 4751 ada 6 parsel ile ilişkin hazırlanan plan değişikliği «BKVKBK'nca Aynen Uygun Bulunması Halinde Uygulamaya Geçilecektir.» notunun eklendiği şekliyle hazırlanmıştır.

Söz konusu alan özel mülkiyetlidir.



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



Sayı : E-35546553-165.02.03-3532163

02.03.2023

Konu : (16.15.3027) Bursa ili, Osmangazi
ilçesi, Osmangazi Mahallesi, 4751
Ada, 6 Parsel, Arkeolojik Sit Derece
Değişikliği Hk.

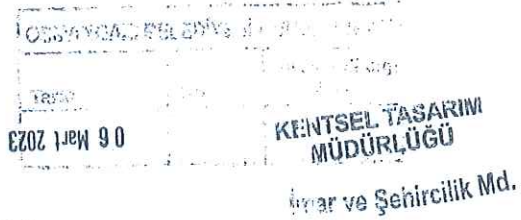
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Yukarıda belirtilen konu hakkında, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 21/02/2023 tarihli ve 12103 sayılı Kararı ekte sunulmuştur.
Bilgilerinizi ve gereğini arz / rica ederim.

Erdal ÇETİNDAG
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Ek:

- 1 - Karar Örneği. (1 Sayfa)
- 2 - Sit Fişi Örneği. (2 Sayfa)
- 3 - Sit Paftası Örneği. (1 Sayfa)



Dağıtım:

Gereği:

Kültür ve Turizm Bakanlığına
(Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü)
(Ek-2 konulmadı)
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği
Bakanlığına
(Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) (Ek-2
konulmadı)
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği
Bakanlığına
(Tabiat Varlıklarını Koruma Genel
Müdürlüğü) (Ek-2 konulmadı)

Bilgi:

Kurullar Daire Başkanlığına (Ek-2 konulmadı)
Tespit ve Planlama Dairesi Başkanlığına
(kvenvanter@ktb.gov.tr) (Ek-2 konulmadı)
Kazılar ve Araştırmalar Daire Başkanlığına
(Ek-2 konulmadı)
Emlak Daire Başkanlığına (Ek-2 konulmadı)

Bu evrakta 5070 sayılı Kanun
ile imzalandığı tasdik olunur 02/03/2023

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

Doğrulama Kodu: C0C906D0-8EE3-4C52-99E1-186FCBD686F9
2863 ve 2577 sayılı Kanunlar uyarınca alınan Kurul kararına karşı ilân
veya tebliğden itibaren 60 gün içinde Koruma Yüksek Kuruluna ve /
veya İdari yargıya başvurulabilir.
Çırpan Mahallesi 2.Güçlü Sokak No:2 K:1 16050 Osmangazi/Bursa
Tel: (0224) 220 1437
bursakurul@kulttur.gov.tr
KEP Adresi : bursakurul@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mustafa
BALEKOĞLU
Arkeolog



BURSA VALİLİĞİNE
(İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü)
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığına (Ek-2
konulmadı)
İller Bankası A.Ş. Bursa Bölge Müdürlüğüne
(Ek-2 konulmadı)
KARAYOLLARI 14. BÖLGE
MÜDÜRLÜĞÜNE (Ek-2 konulmadı)
DSİ 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE (Ek-2
konulmadı)
Bursa Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl
Müdürlüğüne (Ek-2 konulmadı)
Osmangazi Kaymakamlığına (Ek-2
konulmadı)
Osmangazi İlçe Emniyet Müdürlüğüne (Ek-2
konulmadı)
Osmangazi Belediye Başkanlığına (Ek-2
konulmadı)
Osmangazi Tapu Müdürlüğüne (Ek-2
konulmadı)
Osmangazi Kadastro Birimine (Ek-2
konulmadı)
Sayın Arafat AYHAN
Geçit Mah. 2. Gerdanlık Sokak, No:9 İç Kapı
No:3 Osmangazi / BURSA

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: C0C906D0-8EE3-4C52-99E1-186FCBD686F9 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-cbys>
2863 ve 2577 sayılı Kanunlar uyarınca alınan Kurul kararına karşı ilan
veya tebliğden itibaren 60 gün içinde Koruma Yüksek Kuruluna ve /
veya İdari yargıya başvurulabilir.
Çırpan Mahallesi 2. Güçlü Sokak No:2 K:1 16050 Osmangazi/Bursa
Tel: (0224) 220 1437
bursakurul@kultur.gov.tr
KEP Adresi : bursa.kurul@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mustafa
BALEKOĞLU
Arkeolog



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

16.15.3027

Toplantı Tarihi ve No :21/02/2023- 560
Karar Tarihi ve No :21/02/2023- 12103

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Osmangazi Mahallesinde, 1/1000 Ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında kentsel sit alanında kalan, 13.10.1978 tarih ve 10662 sayılı kararla Arkeolojik Sit olarak tescil edilen 14.02.1986 tarihli ve 1918 sayılı kararla surlarla ilişkili kısmı I. Derece Arkeolojik Sit olarak; 17.02.2000 tarihli ve 7712 sayılı kararla surları kısmı III. Derece Arkeolojik Sit olarak derecelendirilen Bursa Hisarı I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanında III. Derece Arkeolojik Sit Alanında kalan, tapuda; 4751 ada, 6 parsel sayılı, özel mülkiyete ait taşınmazda yeni yapılanma talebine yönelik yapılan sondaj kazısında çıkan duvar yapısı ve künk hattı buluntularına ilişkin konunun 24/01/2023 tarihli ve 12007 sayılı kararımız gereği Kurulumuz üyelerince yerinde incelenmesinden sonra değerlendirilmesine ilişkin Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 17/02/2023 tarihli ve 1899207 sayılı uzman raporu okundu ekleri ve ilgili dosyası incelendi, yapılan görüşmeler ve sonucunda;

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Osmangazi Mahallesinde, 1/1000 Ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında kentsel sit alanında kalan, 13.10.1978 tarih ve 10662 sayılı kararla Arkeolojik Sit olarak tescil edilen 14.02.1986 tarihli ve 1918 sayılı kararla surlarla ilişkili kısmı I. Derece Arkeolojik Sit olarak; 17.02.2000 tarihli ve 7712 sayılı kararla surları kısmı III. Derece Arkeolojik Sit olarak derecelendirilen Bursa Hisarı I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanında III. Derece Arkeolojik Sit Alanında kalan, tapuda; 4751 ada, 6 parsel sayılı, özel mülkiyete ait taşınmazda yeni yapılanma talebine yönelik yapılan sondaj kazısında çıkan duvar yapısı ve künk hattı buluntularına ilişkin Kurulumuz üyelerince yerinde yapılan incelemede taşınmazın; Tespit ve Tescil Yönetmeliğinin 4. maddesinde yer alan II. Derece Arkeolojik Sit tanımına uygun olduğu anlaşıldığından; karar eki 1/350 ölçekli paftada sınırları işaretli ve koordinatları belirtilen alanın Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05/11/1999 tarihli ve 658 sayılı ilke kararı dikkate alınarak II. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescil edilmesine, sit fişinin uygun olduğuna;

-Tapu Müdürlüğüne; "Korunması Gerekli Kültür Varlığıdır" ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanında Kalmaktadır" şerhlerinin terkin edilerek, "II. Derece Arkeolojik Sit Alanıdır." şerhinin konulmasına;

-Müze Müdürlüğü tarafından; sondaj kazısında çıkan duvar yapısı ile künk hattının ulusal koordinatları içerecek şekilde hazırlanacak kazı rölevesinin bilgi amaçlı Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmesi aşamasından sonra taşınmazdaki sondaj kazı çukurlarının can ve mal güvenliği açısından tehlike oluşturmaması için ilgili Müze Müdürlüğü'nün uygun göreceği yöntemle ve denetiminde kapatılmasına;

-Taşınmazda yapılan sit derece değişikliğine yönelik hazırlanacak plan değişikliği paftasının Kurulumuza iletilmesine, karar verildi.

BAŞKAN
Hayrettin ELDİR
(İmza)

ÜYE
Dr. Sami KALFAOĞLU
(İmza)

ÜYE
Yusuf Kenan KAYNAK
(Bulunmadı)

ÜYE
Bursa Büyükşehir Belediye
Temsilcisi
Faruk ÖZGÖKÇE
(İmza)

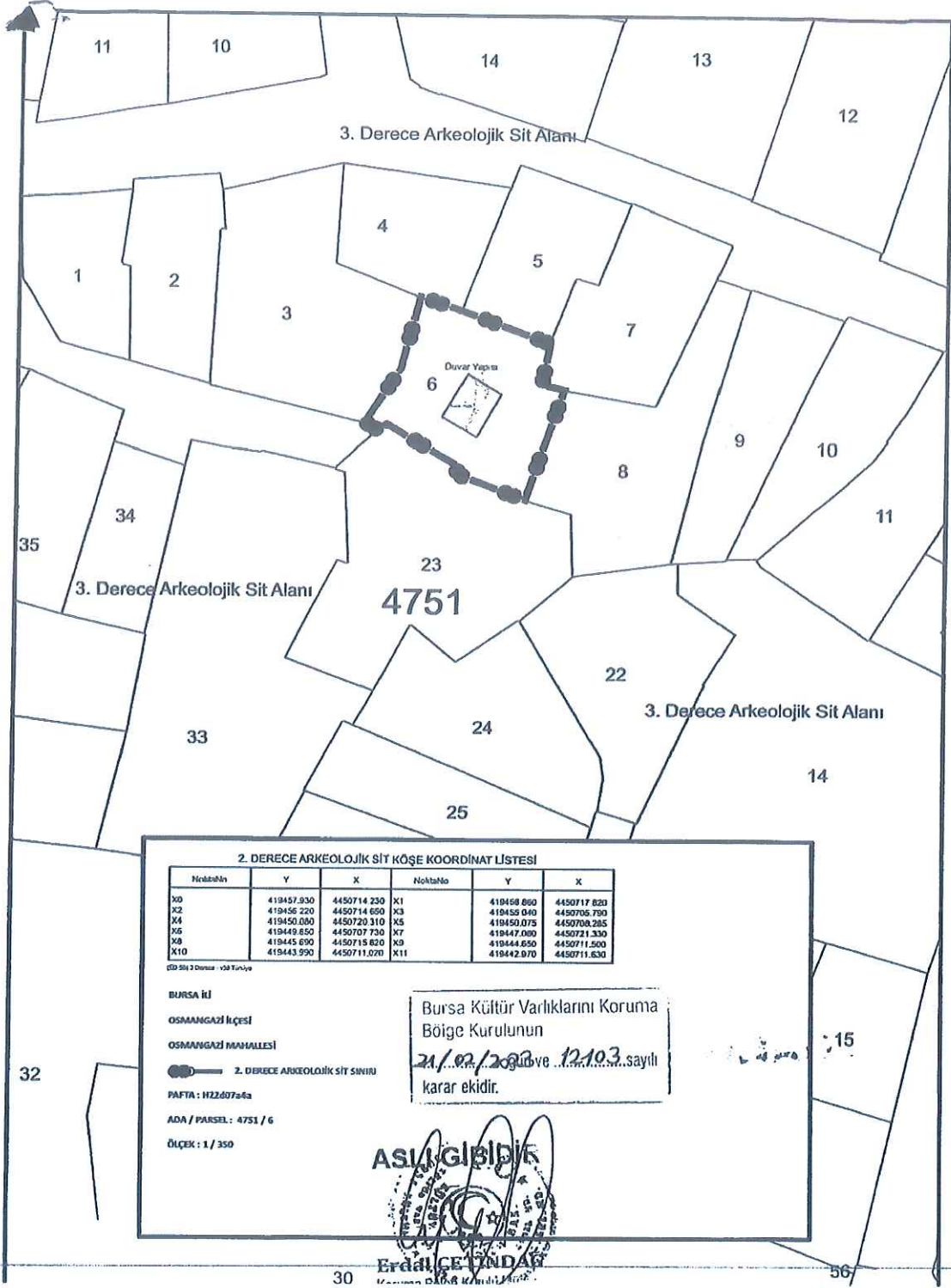

Koruma Bölge Kurulu Müdürü

BAŞKAN YARDIMCISI
Mücahit ARSLAN
(İmza)

ÜYE
Ahmet CORUK
(İmza)

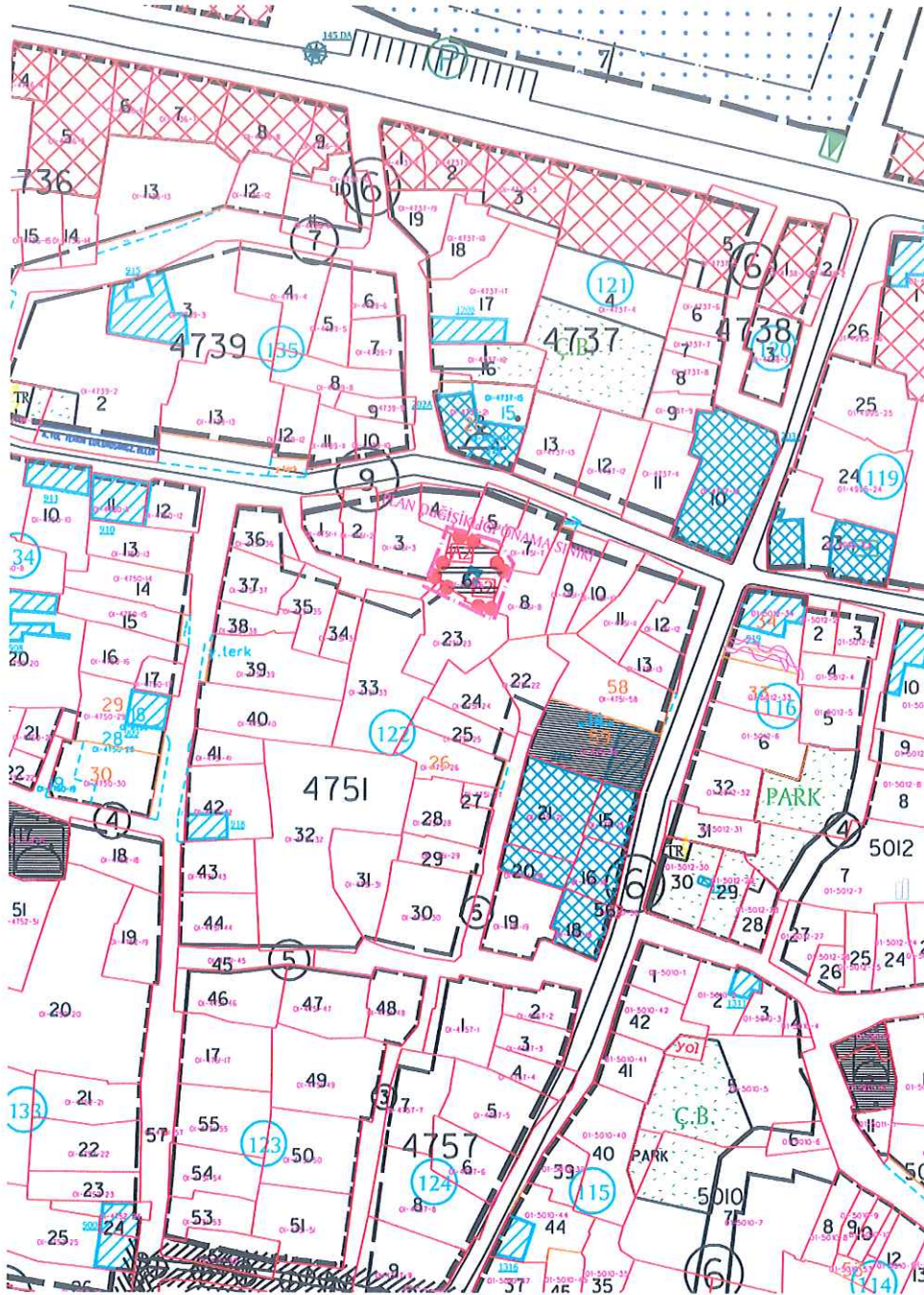
ÜYE
Hasan ÇALIŞKAN
(İmza)

ÜYE
Osmangazi Belediye Temsilcisi
Selda SAVCI
(İmza)



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

5.1. PLAN KARARLARI



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

Yapılan inceleme sonucu, kurul kararı ve sit fişi doğrultusunda, 3.Derece Arkeolojik Sit ve Kentsel Sit Alanı içerisinde inşaat taban alanı 66 m² ve 3 katlı konut alanında kalan parselin, konut alanı kapsamından çıkarılarak, "2.Derece Arkeolojik Sit Sınırının" ve "Duvar Yapısının" çizildiği şekilde, 1/1000 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı Osmangazi Mahallesi 4751 ada 6 parseline ilişkin hazırlanan plan değişikliği «BKVKBK'nca Aynen Uygun Bulunması Halinde Uygulamaya Geçilecektir.» notunun eklendiği şekliyle hazırlanmıştır.



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ

T.C. Kimlik No : 37108068250
Adı Soyadı : DİLEK ALTAN TÜRKMEN
Belge Grubu : A
Sektör : Kamu
Geçerlilik Tarihi : 17.11.2025

Yukarıda bilgileri verilen 37108068250 T.C. Kimlik No'lu **DİLEK ALTAN TÜRKMEN** 07.01.2006 tarih ve 26046 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Plan Yapımını Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik'in 5.Maddesinde belirtilen A grubundaki planları yapmaya yetkilidir.

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

