



OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, DEMİRTAŞ SAKARYA MAHALLESİ 7762 ADA, 1-2-3-4 PARSELLER 1/1000 ÖLÇEKLİ DEMİRTAŞ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ		
AÇIKLAMA RAPORU		
PİN: UİP- 16504933	TRENETA TURİZM PLANLAMA A.Ş. Bademli Mahallesi 26.Sokak No:6/1 Tel:0532 584 55 45 Mudanya /BURSA Ozyaba@gmail.com - Tic.Sic.No:111857 Mudanya VD:859 121 9883	Dr.MURAT ÖZYABA Y.Şehir Plancısı-Sit.Koruma Plancısı (A) Grubu Oda Sicil No: 231 Dip.No:YTU 15394 GSM: 0532 5845545
Meltem AKYAZI Y. Mimar 	Muhammet YAZAR Arkeolog 	Hatice TAN Sosyolog
Hakan KÖPRÜLÜOĞULLARI Katip Üye 	Zeynep KURT Katip Üye 	
Osmangazi Belediye Meclisi'nin 09.02.2022 tarih ve 127 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Mustafa DÜNDAR Osmangazi Belediye Başkanı 	
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin <u>17 / 05 / 2022</u> tarih ve <u>334</u> sayılı kararı ile onaylanmıştır.	 Alınur AKTAS Büyükşehir Belediye Başkanı	

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Sakarya Mahallesi 7762 Ada, 1-2-3-4 Parseller 1/1000 Ölçekli Demirtaş Uygulama İmar Planı Revizyonu Planı Değişikliğinin amacı Osmangazi ilçesi, Demirtaş Sakarya Mahallesinde, özel mülkiyete ait tapunun 7762 ada; 1 (kısmen), 2 (kısmen), 3 (kısmen), 4 (kısmen) parsellerine kayıtlı taşınmazlara yönelik Koruma Bölge Kurulu kararının Uygulama İmar Planına işlenmesidir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı olan 7762 Ada, 1-2-3-4 Parseller Demirtaş Sakarya Mahallesinde bulunmaktadır.

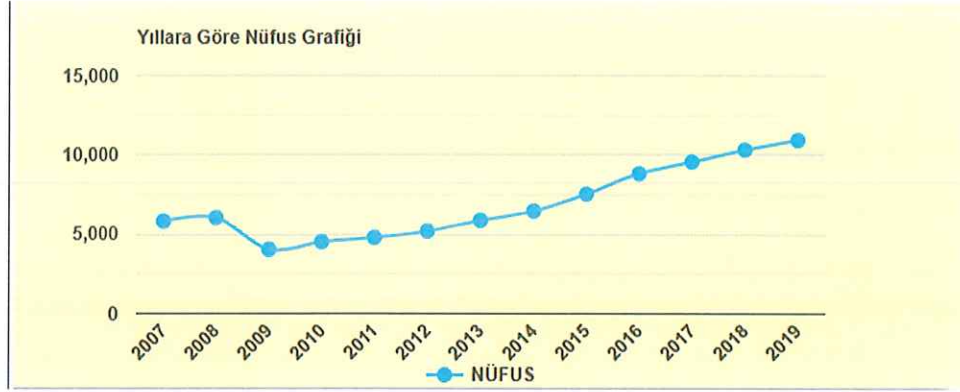


Şekil 1 Uydu Fotoğrafi

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Demirtaş Sakarya Mahallesinin nüfusu 10.938 kişidir. Mahalle Bursa Kent merkezinin kuzeyinde bulunmaktadır.

Handwritten signature

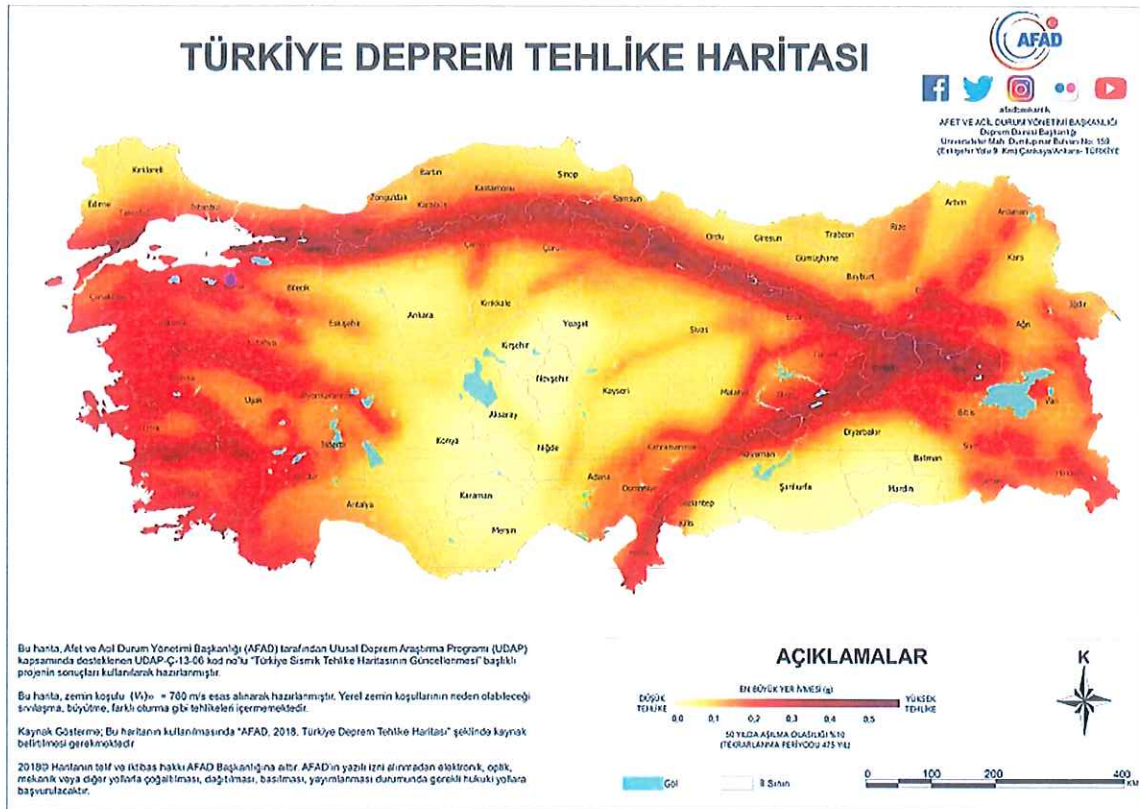


Şekil 2 Yıllara göre Nüfus

2.3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.3.1. Depremsellik

Planlama alanının, 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 Haritası'na göre Yüksek Tehlikeli bölgededir.

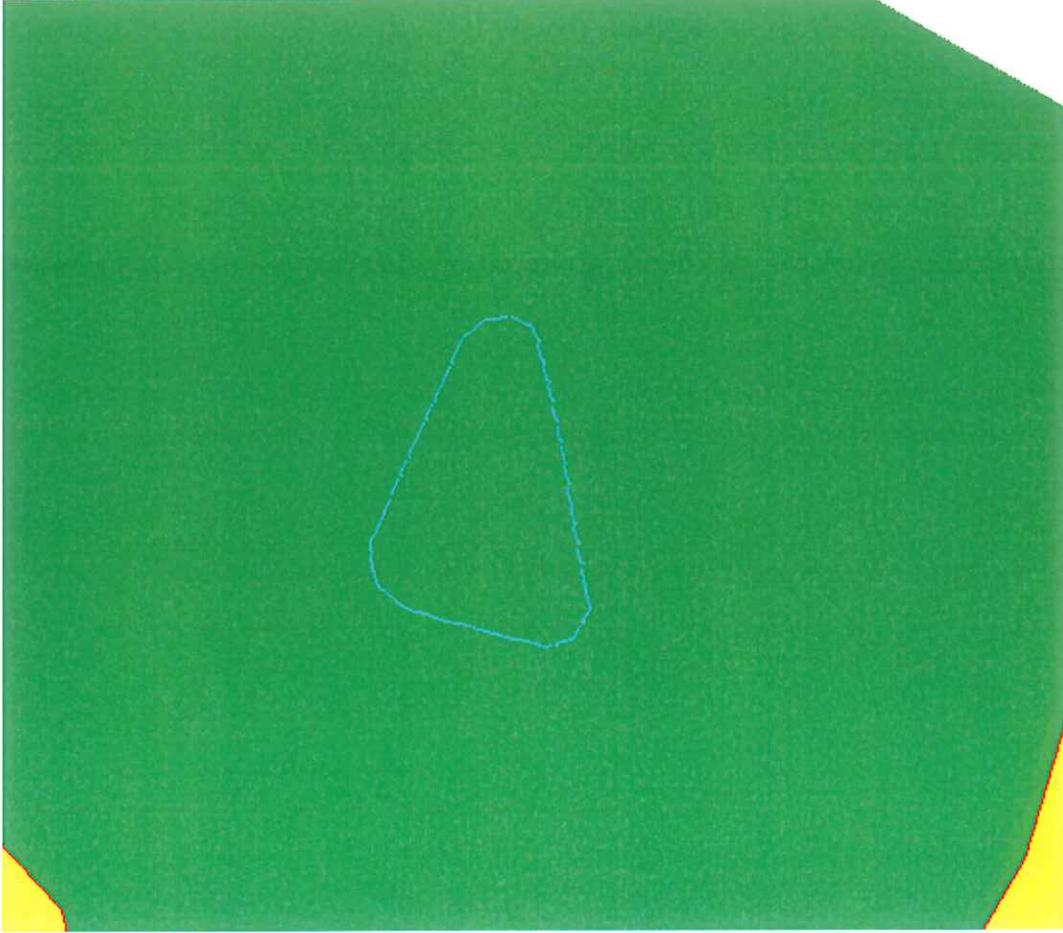


Şekil 3 AFAD 2018 Türkiye Deprem Tehlike Haritası

2.3.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanı olan 7762 Ada, 1-2-3-4 Parseller ZON I (Yerleşime uygun alanlar) içinde bulunmaktadır.

Handwritten signature



Şekil 4 Zemin Etüd paftası

2.4. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı olan 7762 Ada, 1-2-3-4 Parsellerde yapılaşma yoktur.



Şekil 5 Arazi

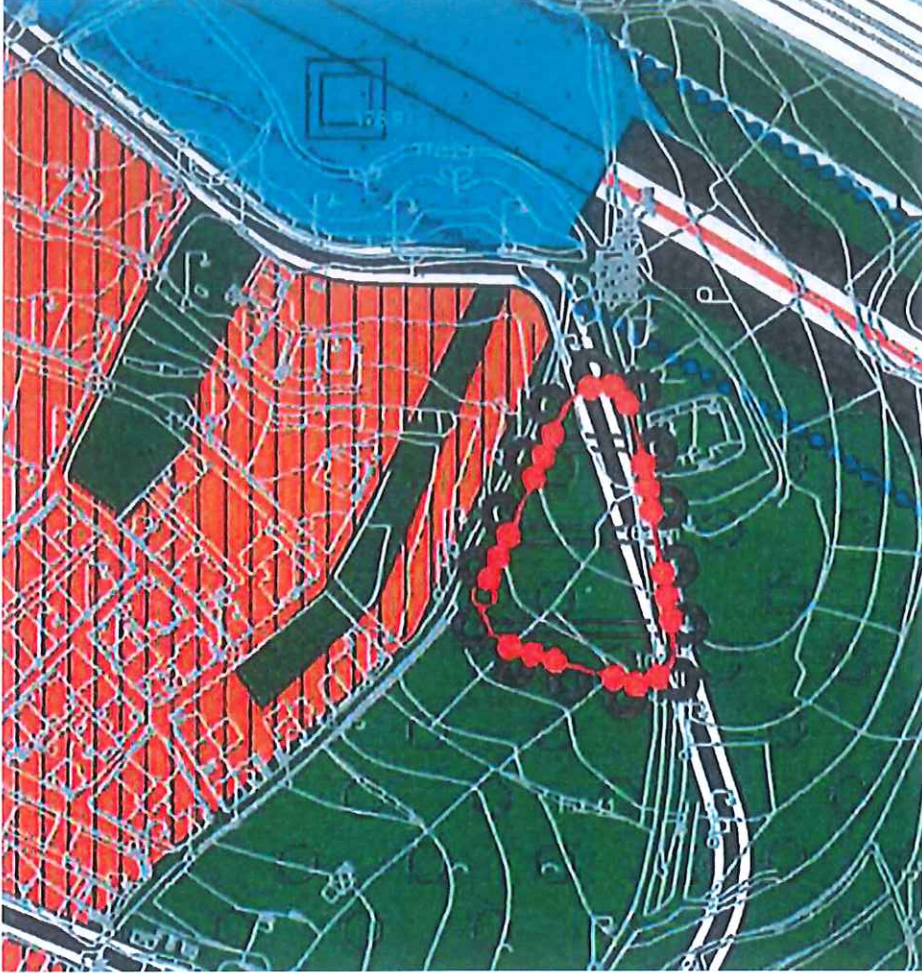
Handwritten signature

2.5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

2.6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.6.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

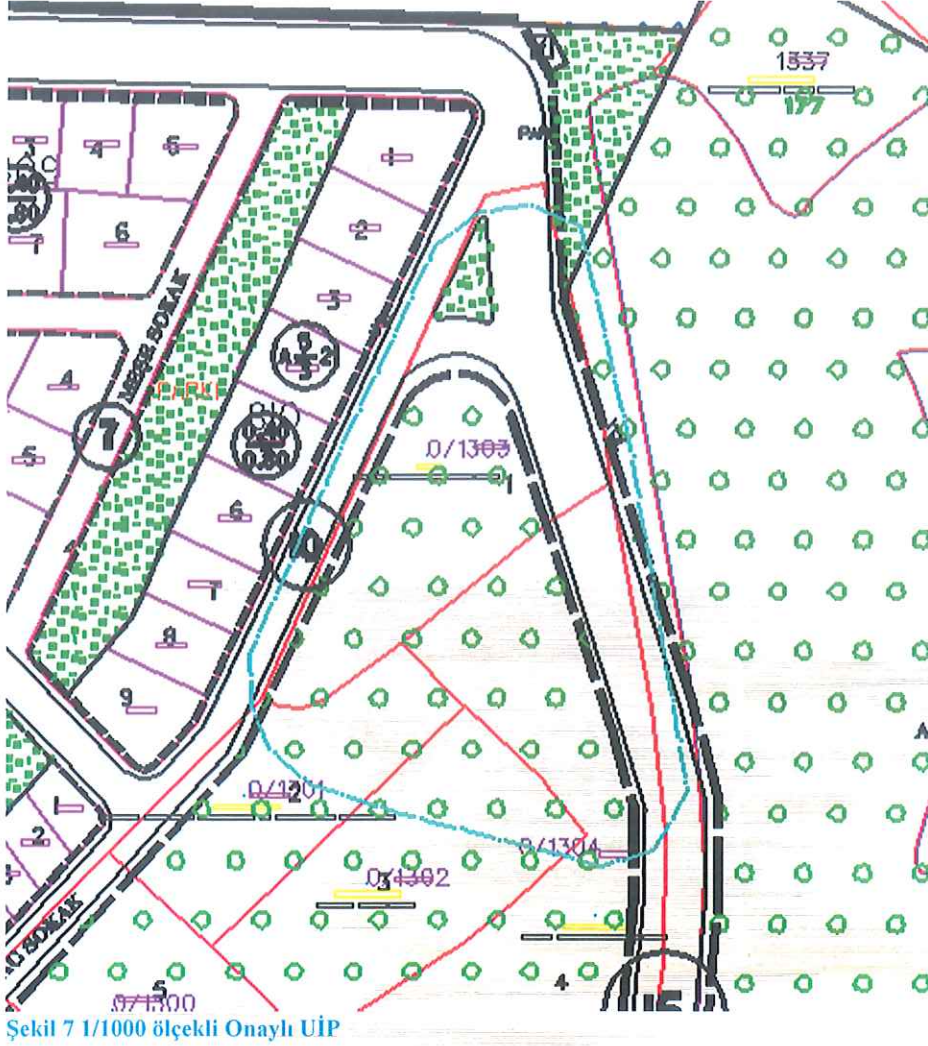
Demirtaş Sakarya Mahallesi'nin 7762 Ada, 1-2-3-4 Parsellerin 1/5000 ölçekli Demirtaş Belediyesi Nazım İmar Planında 3. Derece Arkeolojik Sit sınırları içerisinde kısmen ağaçlandırılacak alanda kısmen yolda kaldığı tespit edilmiştir.



Şekil 6 1/5000 ölçekli Onaylı NİP

2.6.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Demirtaş Sakarya Mahallesi'nin 7762 Ada, 1-2-3-4 Parsellerin Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 19.07.2012 gün ve 764 sayılı kararı ve 16021149/707 sayılı ile onaylı 1/1000 ölçekli Demirtaş Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında kısmen yolda kısmen ağaçlandırılacak alanda bulunduğu tespit edilmiştir.



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

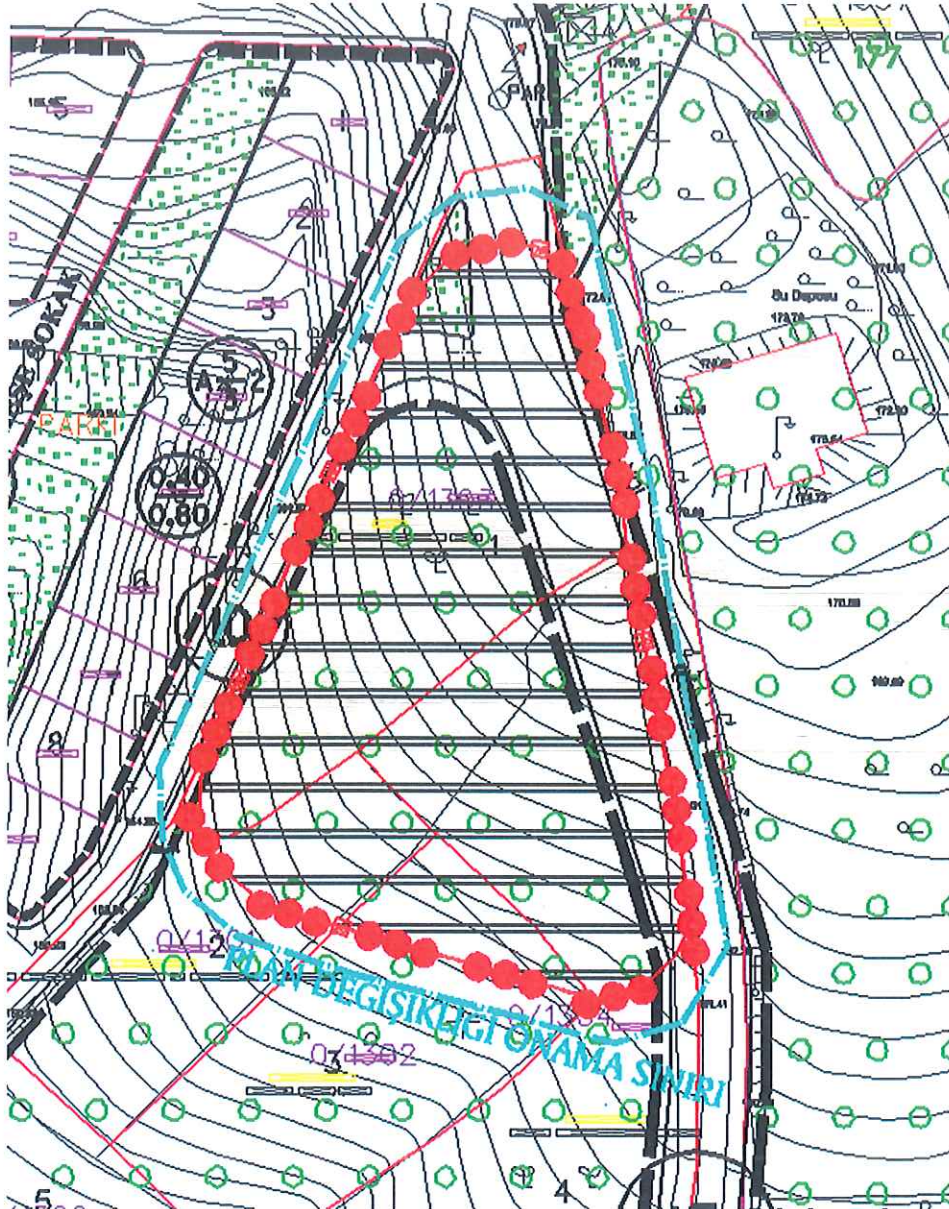
Osmangazi ilçesi, Demirtaş Sakarya Mahallesi'nde, özel mülkiyete ait tapunun 7762 ada; 1 (kısmen), 2 (kısmen), 3 (kısmen), 4 (kısmen) parsellerde, Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü uzmanlarınca yapılan yüzey incelemesinde, Bizans Dönemi'ne tarihlenen yoğun miktarda pişmiş toprak kiremit, seramik ve kemik parçaları tespit edilmiş olması nedeniyle nekropol olabileceği değerlendirilmesi nedeniyle, sınırları belirli alanın 2863 sayılı Kanun ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05/11/1999 tarih ve 658 sayılı İlke Kararı doğrultusunda III. derece Arkeolojik Sit olarak tescil edildiği, karar ekinde geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarının 2863 sayılı Kanununun 17. Maddesi gereğince 3 yıl süre ile geçerli olduğu ve söz konusu sınırın Uygulama İmar Planına işlenmesi talep edilmektedir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Müdürlüğümüzce yapılan değerlendirmede III. derece Arkeolojik Sit sınırının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına işlenmesi uygun görülmüştür.

3.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

3. Derece Arkeolojik Sit Alan sınırının Demirtaş Uygulama İmar Planı Revizyonu'na işlenmesi yönünde hazırlanan plan değişikliği ve "1.BKVKBK'nca aynen uygun görülmesi halinde uygulamaya geçilir." Ve "2."Ağaçlandırılacak alan" ve "yol alanı" fonksiyonu gereği yapılması muhtemel ağaçlandırma, yol çalışması vb. Altyapı çalışması öncesi kültür ve tabiat varlıklarını koruma yüksek Kurulu'nun 05/11/1999 tarihli ve 658 sayılı ilke kararı gereği ilgili müze müdürlüğü uzmanları tarafından sondaj kazısı gerçekleştirilerek, sondaj sonuçlarının müze müdürlüğüne koruma kuruluna iletilip kurul kararı alındıktan sonra uygulamaya geçilecektir." plan notuyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.



Şekil 8 1/1000 ölçekli Plan Değişikliği Önerisi

Am

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nce Müdürlüğümüze gönderilen görüş şu şekildedir:

16.15.3033

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

Toplantı Tarihi ve No : 24/06/2020- 439
Karar Tarihi ve No : 24/06/2020- 9597

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Demirtaş Sakarya Mahallesi, özel mülkiyete ait tapunun 7762 ada; 1 (kısmen), 2 (kısmen), 3 (kısmen), 4 (kısmen) parsellerinde kayıtlı taşınmazlara yönelik olarak Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü uzmanları tarafından gerçekleştirilen tespit çalışması sonucunda alanın I. Derece Arkeolojik Sit olarak tescil edilmesi önerisininin 2863 sayılı Kanun'un 7. Maddesi doğrultusunda iletilen kurum görüşleri dikkate alınarak değerlendirilmesine ilişkin Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 02/03/2020 tarih ve 58420 sayılı yazısı, Osmangazi Tapu Müdürlüğü'nün 10/03/2020 tarih ve 876387 sayılı yazısı, Osmangazi Belediye Başkanlığı 17/03/2020 tarih ve 23329 sayılı yazısı, Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 24/03/2020 tarih ve 52656 sayılı yazısı ile Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 15/05/2020 tarih ve 193836 sayılı raporu okundu ekleri ve ilgili dosyası incelendi yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Demirtaş Sakarya Mahallesi, özel mülkiyete ait tapunun 7762 ada; 1 (kısmen), 2 (kısmen), 3 (kısmen), 4 (kısmen) parsellerine kayıtlı taşınmazlara yönelik Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü uzmanlarınca yapılan yüzey incelemesinde, Bizans Dönemi'ne tarihlenen yoğun miktarda pişmiş toprak kiremit, seramik ve kemik parçaları tespit edilmiş olması nedeniyle nekropol olabileceği değerlendirilen, sınırları kararımız eki paftada işaretli alanın 2863 sayılı Kanun ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05/11/1999 tarih ve 658 sayılı İlke Kararı doğrultusunda III. derece Arkeolojik Sit olarak tescil edilmesine;

Tapu Müdürlüğü'nce, 7762 ada; 1, 2, 3, 4 parsellerin beyanlar hanesine "kısmen III. derece Arkeolojik Sit Alanıdır" şerhinin konularak Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne bilgi verilmesine;

Kararımız eki geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarınının 2863 sayılı Kanununun 17.maddesi gereğince 3 yıl süre ile geçerli olduğuna karar verildi.

BAŞKAN
Hayrettin ELDEMİR
(İmza)

ÜYE
Erol ÇALIŞKAN
(İmza)

ÜYE
Ahmet CORUK
(İmza)

ÜYE
Osmangazi Belediye
Temsilcisi
Sezai ÖZOKUTANOĞLU
(İmza)



ÜYE
Nurcan ASYALI
(Bulunmadı)

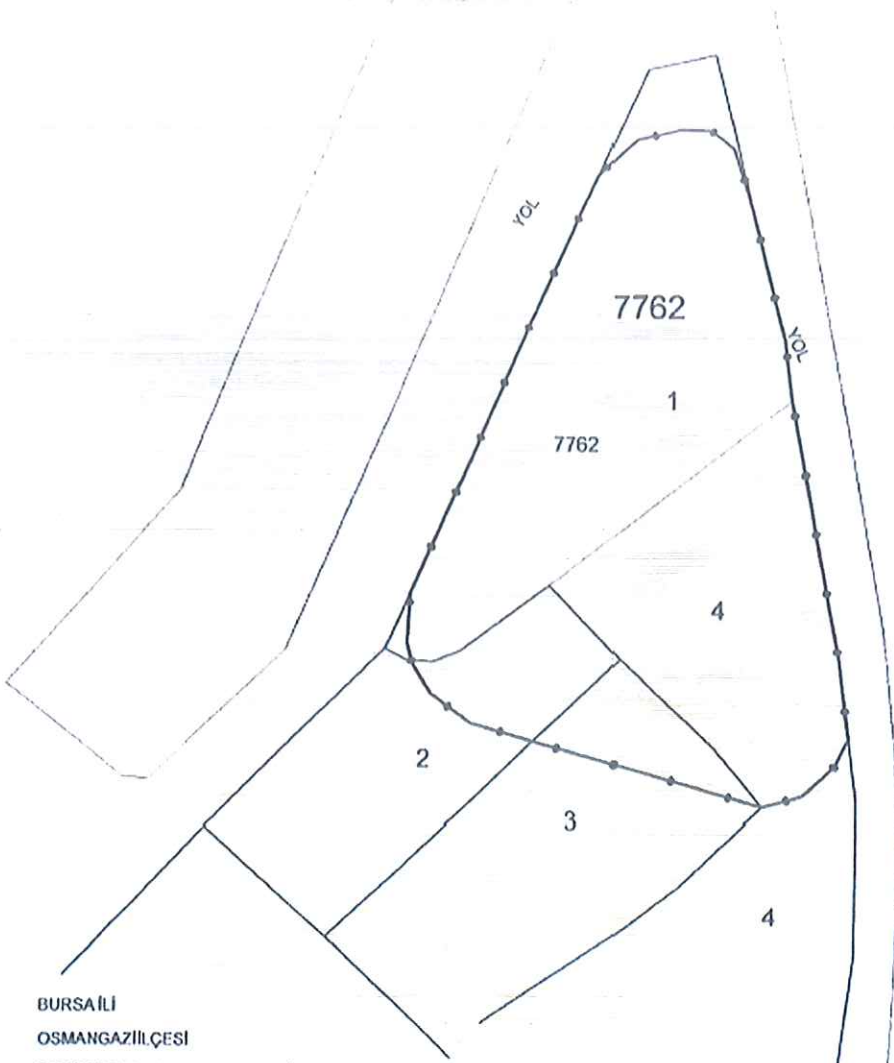
ÜYE
Bursa Müze Müdürü
(Bulunmadı)

BAŞKAN YARDIMCISI
Pakize ÜNALDI
(İmza)

ÜYE
Hasan AYDIN
(İmza)

ÜYE
Doç. Dr. Serdar Hakan ÖZTANER
(İmza)

ÜYE
Bursa Büyükşehir Belediye
Temsilcisi
Faruk ÖZGÖKÇE
(İmza)



BURSA İLİ

OSMANGAZİLİÇESİ

DEMİRTAŞ-SAKARYAMAHALLESİ

ARKEOLOJİK BULUNTUALANI

—●— 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT SINIRI

PAFTA: H22-a-22-b-3-c

ADA / PARSEL: 7762 / 1 (Kısmen), 2 (Kısmen), 3 (Kısmen), 4 (Kısmen)

ÖLÇEK: 1 / 1000

3. DERECE ARKEOLOJİK SİT KÖŞE KOORDİNAT LİSTESİ

NoktaNo	Y	X	NoktaNo	Y	X
X0	423298.961	4460628.751	X1	423297.333	4460642.129
X2	423298.584	4460624.114	X3	423291.152	4460619.180
X4	423289.301	4460685.332	X5	423288.053	4460695.247
X6	423284.696	4460617.409	X7	423282.395	4460717.906
X8	423279.214	4460727.418	X9	423275.394	4460730.442
X10	423270.300	4460730.601	X11	423262.819	4460728.850
X12	423259.476	4460725.826	X13	423258.380	4460722.675
X14	423235.284	4460631.283	X15	423228.597	4460636.211
X16	423225.573	4460641.146	X17	423225.095	4460653.084
X18	423224.618	4460644.648			

İtrf 95 3 Derece

ASLI GİBİDİR

ERBEĞE LINDAĞ
Kültür Varlıkları Bölge Kurulunun

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma
Bölge Kurulunun
04.06.2020...gün ve ..9537...sayılı
karar ekidir.

Handwritten signature

OSMANGAZİ İLÇESİ, DEMİRTAŞ NEKROPOLÜ III. DERECE ARKEOLOJİK SİT
ALANI

GEÇİŞ DÖNEMİ KORUMA ESASLARI VE KULLANMA ŞARTLARI

1. "Osmangazi ilçesi, Demirtaş Nekropolü III. Derece Arkeolojik Sit Alanı" Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları" 3 yıl süre içerisinde 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama koruma amaçlı imar planı yapılıncaya kadar geçerlidir.
2. "Osmangazi ilçesi, Demirtaş Nekropolü III. Derece Arkeolojik Sit Alanı" içerisinde yer alan parsellerde Belediyesi tarafından inşaat izni verilmeden önce meri mevzuat kapsamında ilgili Kurumların uygun görüşleri alınması gerekmektedir.
3. III. Derece arkeolojik sit alanı sınırları içerisinde kalan parsellerde Belediyesince inşaat izni verilmeden önce müze müdürlüğü uzmanları tarafından sondaj kazısı gerçekleştirilerek, sondaj sonuçlarının bu alanlarla ilgili, varsa kazı başkanının görüşleriyle birlikte müze müdürlüğünce koruma kuruluna iletilip kurul kararı alındıktan sonra uygulamaya geçilecektir.
4. Taşınmaz kültür varlıklarının mahiyetine tesir etmeyecek şekilde Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu izin almak koşuluyla birleştirme (tevhit) ve ayırma (ifraz) yapılacaktır.
5. III. Derece arkeolojik sit alanı sınırları içerisinde kalan parsellerde hazırlanacak teknik ait yapı projelerinde (kanalizasyon, su isale hattı, yer altı elektrik hattı vb.) Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu uygun görüşü ve Müze Müdürlüğü denetiminde yapılacaktır. Kurul onaylı projelerde zaman içerisinde meydana gelebilecek aksaklıklara ilişkin (kanalizasyon, su taşkını, hat yenileme vb.) ıslah çalışmaları Müze Müdürlüğü denetiminde yapılacaktır. Uygulama öncesi ve sonrasına ait bilgi ve belgeler (rapor, fotoğraf vb.) Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilir.
6. Bu alanlardan, taş, toprak, kum vb. alınmayacak, kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocaklarının açılmayacak, toprak, çürük, çöp, sanayi atığı vb. malzemeler dökülmeyecektir.

ASLI GİBİDİR
Erdal ÇEVİNDAC
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma
Bölge Kurulunun
21.06.2020...gün ve ...2597...sayılı
karar ektir.



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



Sayı : E-35546553-165.02.03-1952476

29.11.2021

Konu : (16.15.3033) Bursa ili, Osmangazi
ilçesi, Demirtaş Sakarya Mahallesi,
7762 Ada, (kısmen) 1-2-3-4
Parsellerde İmar Planı Değişikliği Hk.

OSMANGAZI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Yukarıda belirtilen konu hakkında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından alınan 25/11/2021 tarihli ve 10923 sayılı karar ekte sunulmuştur. Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Erdal ÇETİNDAG
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Ek:

- 1 - 10923 sayılı karar örneği (1 Sayfa)
- 2 - 1/1000 ölçekli karar eki pafta
- 3 - Karar eki plan açıklama raporu (10 Sayfa)
- 4 - Plan değişikliği paftası ve rapor (1 tk)

109230 KENTSEL YASARIM
MÜDÜRLÜĞÜ

Dağıtım:

Gereği:

BURSA VALİLİĞİNE
(İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü) (Ek-4
konulmadı)
Osmangazi Kaymaklığına (Ek-4
konulmadı)
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığına (Ek-4
konulmadı)
Osmangazi Belediye Başkanlığına

Bilgi:

Kurullar Daire Başkanlığına (Ek-4 konulmadı)
Tespit ve Planlama Dairesi Başkanlığı
(kvenvanter@ktb.gov.tr) (Ek-4 konulmadı)
Emlak Daire Başkanlığına (Ek-4 konulmadı)

Bu emralın 5070 sayılı karar gereğince E-İmza ile imzalandığı bildirilmektedir. ... 30 Kasım 2021
MÜHÜR OM Ali Soyadı - İmzası
Cemal DEMİRBEK

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır

Doğrulama Kodu: 6AC67AC9-9C22-4BF5-8A3B-B828F7AA7F03
Çınar Mahallesi 2. Güçlü Sokak No:2 K:1 16050 Osmangazi / Bursa
Tel: (0224) 220 1437 Fax No: (0224) 223 1606
bursakurultu.kultur.gov.tr Kep Adresi: bursa.kurultu@h01.kep.tr

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

Bilgi için Melike
ÇETİNKAYA BEYLİŞ
Şehir Plancısı



Türkiye

11

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

KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 25/11/2021- 505
Karar Tarihi ve No : 25/11/2021- 10923

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Sakarya Mahallesi, 1/1000 ölçekli Demirtaş Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında, özel mülkiyete ait, tapunun H22a.22b.43c pafta, 7762 ada, 1 (kısmen), 2 (kısmen), 3 (kısmen) ve 4 (kısmen) parsellerinde kayıtlı taşınmazlarda, Koruma Bölge Müdürlüğü uzmanları tarafından gerçekleştirilen tespit çalışması sonucu 24/06/2020 tarihli ve 9597 sayılı kararla 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescil edilen alanın plana işlenmesine yönelik olarak Osmangazi Belediye Meclisi'nin 04/11/2020 tarihli ve 592 sayılı kararı ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14/01/2021 tarihli ve 43 sayılı kararı ile uygun bulunan plan değişikliğinin değerlendirilmesine ilişkin Osmangazi Belediye Başkanlığı'nın 25/02/2021 tarihli ve E.10128 sayılı yazısı ile Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 12/11/2021 tarihli ve 1044546 sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve ilgili dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Sakarya Mahallesi, 1/1000 ölçekli Demirtaş Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında, özel mülkiyete ait, tapunun H22a.22b.43c pafta, 7762 ada, 1 (kısmen), 2 (kısmen), 3 (kısmen) ve 4 (kısmen) parsellerinde kayıtlı taşınmazlarda, Koruma Bölge Müdürlüğü uzmanları tarafından gerçekleştirilen tespit çalışması sonucu 24/06/2020 tarihli ve 9597 sayılı kararla 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescil edilen alanın plana işlenmesine yönelik olarak Osmangazi Belediye Meclisi'nin 04/11/2020 tarihli ve 592 sayılı kararı ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14/01/2021 tarihli ve 43 sayılı kararı ile uygun bulunan plan değişikliğinin;

25/10/2021 tarihli ve 10798 sayılı Kurul kararı gereği, planda önerilen "ağaçlandırılacak alan" ve "yol alanı" fonksiyonu gereği yapılması muhtemel ağaçlandırma, yol çalışması vb. altyapı çalışması öncesi Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05/11/1999 tarihli ve 658 sayılı İlke Kararı gereği ilgili Müze Müdürlüğü uzmanları tarafından sondaj kazısı gerçekleştirilerek, sondaj sonuçlarının Müze Müdürlüğüne Koruma Kuruluna iletilip kurul kararı alındıktan sonra uygulamaya geçilecektir." plan notunun değiştirildiği şekliyle,

Plan adının "Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Sakarya Mahallesi 7762 ada, 1-2-3-4 parseller 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" olarak değiştirilerek yapılacak düzeltmelerle uygun olduğuna karar verildi.

BAŞKAN
Hayrettin ELDEMİR
(Bulunmadı)

ASLİ GİBİDİR
Eda ÇETİNDAG
Koruma Bölge Kurulu
Müdürü

BAŞKAN YARDIMCISI
Ahmet CORUK
(İmza)

ÜYE
Hasan ÇALIŞKAN
(İmza)

ÜYE
Sami KALFAOĞLU
(İmza)

ÜYE
Mücahit ARSLAN
(İmza)

ÜYE
Nurcan ASYALI
(İmza)

ÜYE
Yusuf Kenan KAYNAK
(Bulunmadı)

ÜYE
Bursa Büyükşehir Belediye
Temsilcisi
Feridun TARIM
(İmza)

ÜYE
Osmangazi Belediye Temsilcisi
Sezai ÖZOKUTANOĞLU
(İmza)