Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 29.06.2025 tarih ve 14195 sayılı kararı ekidir.

ASLI GÜLDİR
BŞB Mimarlık Müdürlüğü

24.04.2025
Sayı: 03924444

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, GÜNDOĞDU MAHALLESİ
1.VE 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
(2.ETAP)

H22A16A1C	H22A16A2D	H22A16A2C	H22A16B1D
		H22A16A3B	

Bilek ALTAN TÜRKMEN
GRUBU ŞEF MİMARI
Oda No: 2251

Muhammet YAZAR
Arkeolog (Bilim Uzmanı)

Katip Üye
Ali METİN

Katip Üye
Özge HAYA

Meltem AKYAZI
Y. Mimar

Zeynep DİNÇKOL
Peyzaj Mimarı

Yunus Emre MANTAŞ
Sanat Tarihçisi

Hatice TAN
Sosyolog

Plan İşlem Numarası
UİP-161071986

Osmangazi Belediye Meclisi'nin 06.11.2024 tarih ve 534 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Erkan AYDIN
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.03.2025 tarih ve 325 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

MECLİSİMİZLEREK UYGUN BULUNDU

GÖSTERİM

1.SINIRLAR

PLAN ONAMA SINIRI

2.KORUNACAK ALANLAR

1.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

3.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

ORMAN ALANI

TARIMSAL NİTELİKLİ ALAN

3.AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

~~AĞAÇLANDIRILACAK ALAN~~

4.TEKNİK ALTYAPI

ENERJİ NAKİL HATTI

ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI

K

ÖLÇEK: 1/1000

BURSA-H22-a-16-a-1-c

BURSA-H22-a-16-a-1-b

BURSA-H22-a-16-a-1-d

BURSA-H22-a-16-a-2-d

BURSA-H22-a-16-a-4-b

4 468 172.37 — 4 468 166.42 — 415 097.25 — 4 467 478.34 — 4 467 472.40 — 415 588.42 — 416 089.51

4 468 100 — 4 468 000 — 4 467 900 — 4 467 800 — 4 467 700 — 4 467 600 — 4 467 500

415 600 — 415 700 — 415 800 — 415 900 — 416 000

GÜNDOĞDU MAHALLESİ 1. VE 3.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI(2.ETAP)

1.AMAÇ

Planlama sınırları dâhilindeki arkeolojik sit alanlarını korumak, kent ile bütünlük sağlayacak yaklaşımlarla, koruma kullanma dengesini gözeterek geleceğe yön vermek, 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde planlama ilkeleri geliştirmek bu plan ve plan hükümlerinin esas amacıdır.

2.KAPSAM

Bu plan Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun; 26.07.2023 Tarih ve 12550 Sayılı Kararı ile İlan Edilen Osmangazi İlçesi Gündoğdu Mahallesi Kartaltepe(Çiftekayalar) Philaeder Antik Yerleşim Alanı I. Derece Arkeolojik Sit Alanı ve 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı Kuzey Batı kısmını kapsamaktadır.

3.GENEL HÜKÜMLER

3.1. Bu plan, plan kararları, uygulama hükümleri ve plan raporuyla bir bütündür.

3.2. 2872 Sayılı Çevre Kanunu, Hava Kalitesinin Korunması Yönetmeliği, 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Yönetmeliği, Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği, Atık Yönetimi Yönetmeliği, Atıksu Arıtma Yönetmeliği, Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

3.3. Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 04.10.2024 tarih ve E-258208 sayılı yazısı ve Dsi 1. Bölge Müdürlüğünün 18.09.2024 Tarihli E-5005785 Sayılı Yazısında Belirtilen Hususlar İle Birlikte Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Yeraltısularının Kirlenmeye Ve Boralmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.

3.4. Bursa İl Afet Ve Acil Durum Müdürlüğü'nün ..... Tarih Ve ..... Sayılı Yazısında Belirtilen Hususlar İle Birlikte Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunu ve İlişkin Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.

3.5. Bursa Orman Bölge Müdürlüğünün 27.09.2024 Tarihli Ve E-13172530 Sayılı Yazısında Ve Gemlik Orman Bölge Müdürlüğü'nün 08.10.2024 Tarih Ve E-13297141 Sayılı Yazısında Belirtilen Hususlar İle 6831 Sayılı Orman Kanunu Ve Kanuna Bağlı Mevzuatlar Ve Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği Hükümlerine Uyulacaktır.

3.6. UEDAŞ Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 26.09.2024 Tarihli ve 102296 Sayılı Yazısında Belirtilen Hususlar İle Birlikte Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği Hükümlerine Uyulacaktır.

3.7. Bu plan hükümlerinde yer almayan konularda 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, İlgili yönetmelikler, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu İlke kararları ve koruma ilkelerine aykırı olmamak koşulu ile, Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ve 3194 Sayılı İmar Kanunu ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.

4. I. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI

4.1. Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun; 26.07.2023 Tarih ve 12550 Sayılı Kararı ve Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 tarih ve 658 sayılı ilke kararları geçerlidir.

4.2. Yapılacak Her Türlü Uygulama Hakkında Bursa Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Kararı alınması gerekmektedir.

4.3. Bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanlarıdır. Yapılaşmaya izin verilemez. Bilimsel amaçlı kazılar dışında ağaç kazı yapılamaz.

4.4. Resmi ve özel kuruluşlarca zorunlu durumlarda yapılacak alt yapı uygulamalarına yönelik talepler Müze Müdürlüğünün görüşüyle Koruma Bölge Kurulunda değerlendirilecektir.

4.5. Mevcut tarım faaliyetine devam edilebilecektir. * Ağaçlandırma yapılamaz.

4.6. Ağaçlandırma, ağaç sökümü, seracılık vb. faaliyetler ile tarımsal faaliyetlerle ilgili olarak tabii zemin kotu altında yapılacak her türlü uygulama için Koruma Bölge Kurulundan izin alınacaktır.

4.7. Taş, toprak, kum vb. alınmayacak, Kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocakların açılmayacak, toprak, cüruf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzeme dökülmeyecektir.

4.8. Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratacak şekilde bozulduğu ya da doğal afet yaşanan yerlerde, yapılmasında zorunluluk bulunan geçici uygulamalara ilişkin, zemine en az müdahale edilecek şekilde hazırlanan ve süresi belirlenen projelerin ilgili koruma bölge kurulunda değerlendirilecek, projesi koruma bölge kurulunca uygun görülen geçici uygulamalarının Kültür ve Turizm Bakanlığınca oluşturulacak bilim kurulu denetiminde yapılabilecektir.

5. III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI

5.1. Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun; 26.07.2023 Tarih ve 12550 Sayılı Kararı ve Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 tarih ve 658 sayılı ilke kararları geçerlidir.

5.2. Yapılacak Her Türlü Uygulama Hakkında Bursa Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Kararı alınması gerekmektedir.

5.3. Resmi ve özel kuruluşlarca zorunlu durumlarda yapılacak alt yapı uygulamalarına yönelik talepler Müze Müdürlüğünün görüşüyle Koruma Bölge Kurulunda değerlendirilecektir.

5.4. Mevcut tarım faaliyetine devam edilebilecektir.

5.5. Ağaçlandırma, ağaç sökümü, seracılık vb. faaliyetler ile tarımsal faaliyetlerle ilgili olarak tabii zemin kotu altında yapılacak her türlü uygulama için Koruma Bölge Kurulundan izin alınacaktır.

5.6. Taş, toprak, kum vb. alınmayacak, Kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocakların açılmayacak, toprak, cüruf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzeme dökülmeyecektir.

5.7. Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratacak şekilde bozulduğu ya da doğal afet yaşanan yerlerde, yapılmasında zorunluluk bulunan geçici uygulamalara ilişkin, zemine en az müdahale edilecek şekilde hazırlanan ve süresi belirlenen projelerin ilgili koruma bölge kurulunda değerlendirilecek, projesi koruma bölge kurulunca uygun görülen geçici uygulamalarının Kültür ve Turizm Bakanlığınca oluşturulacak bilim kurulu denetiminde yapılabilecektir.

5.8. III. Derece arkeolojik sit alanlarında yapılacak kazılarda korunması gerekli kültür varlığı kalıntısı çıkması halinde; ilgili Koruma Bölge Kurulu'nun görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

6. ORMAN ALANLARI:

6.1. Bursa Orman İşletme Genel Müdürlüğü'nün (Bursa Kadastro ve Mülkiyet Şefliği) 27.09.2024 tarih ve E-13172530 sayılı yazısında belirtilen hususlar ile birlikte, 6831 sayılı Orman Kanunu hükümlerine uyulacaktır.

Bursa Orman İşletme Genel Müdürlüğü'nün (Bursa Kadastro ve Mülkiyet Şefliği) 27.09.2024 tarih ve E-13172530 sayılı yazısı ve Gemlik Orman Bölge Müdürlüğü'nün 08.10.2024 Tarih Ve E-13297141 Sayılı doğrultusunda;

- 6831 sayılı Orman Kanunu ve kanuna bağlı mevzuatlar gereği, orman alanları imar planına konu edilemez olup, planlama ve kullanma konu edilemez.

- Kamu yararı ve Zaruret olması durumunda 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 17.Maddesi kapsamında, Bursa Orman Bölge Müdürlüğü ve Koruma Bölge Kurulu'na izin talebinde bulunulabilir. Ancak izin verilse dahi imar planına konu edilemez.

-Orman Alanları DOP hesaplarına dahil edilemez ve Bursa Orman Bölge Müdürlüğünde bu alanlar süreli izinli olduğu belirtilmiştir.

6.2. Orman alanları, orman kadastrosu paftalarına göre orman mülkiyetinde görülen alanlar olup, 3402 Sayılı "Kadastro Kanunu" doğrultusunda orman kadastrosu ile kadastronun uyumu sağlanana kadar 6831/3373 Sayılı Orman Kanunu'na göre orman sayılan alanlardır.

6.3. Bu alanların doğal karakterlerinin korunarak geliştirilmesi esastır. Her türlü uygulama İle İlgili Bursa Orman Bölge Müdürlüğü ve Koruma Bölge Kurulu'nun görüşü alınacaktır.

7. TARIM ALANLARI

7.1. Yapılacak Her Türlü Uygulama Hakkında Bursa Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Kararı alınması gerekmektedir.

7.2. Planlama Alanı İçerisinde Tarım Alanı Olarak Belirlenmiş Alanlarda, 5403 Sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu Hükümleri İle Bu Kanuna Dayanılarak Çıkarılmış Türük/Yönetmelik Hükümleri Uyarınca İşlem Yapılır.

7.3. Bu Alanlarda Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın 6.2.4. Tarım Alanları Başlıklı Plan Hükümleri Geçerli Olup, 6.2.4.1.21. Tarım Ve Hayvancılığı Geliştirme (Tarımsal Amaçlı Sanayi) Alanları Hükümleri Uygulanmaz.

8. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

8.1. Yapılacak Her Türlü Uygulama Hakkında Bursa Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Kararı alınması gerekmektedir.

8.2. Bu Alanlarda Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın 6.2.4. Tarım Alanları Başlıklı Plan Hükümleri Geçerli Olup, 6.2.4.1.21. Tarım Ve Hayvancılığı Geliştirme (Tarımsal Amaçlı Sanayi) Alanları Hükümleri Uygulanmaz.

BURSA-H22-a-16-a

Pafta bölümlemesi, en son güncellenmiş TUTGA ya bağlı2005.0 epoğunda, GRS80 elipsoidinde, Transversal Mercator (TM) izdüşümünde ve ITRF96 datumunda 15 Temmuz 2005 tarih ve 25876 sayılıResmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği (BÖHHBÜY) göre düzenlenmiş olup, GNSS gözlemleri ve nivelman ile kot taşınmak suretiyle Bursa il sınırları içerisinde oluşturulan Bursa Geoid modeli ile ortometrik yüksekliklerle elde edilmiştir.

Paftalar, Eylül 2017 tarihli 10 cm yer örnekleme aralıklı sayısal kamera görüntülerinden, 2018 yılı Ağustos ayında yapılan bütünleme ve Ekim 2018 tarihli kontrol çalışmalarından üretilmiştir. EşYükseklik eğrileri arası 1 m. dir. Yapılar saçak çizgileri ile gösterilmiştir.

1:1000

"Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği" ne uygun olarak fotogrametrik yöntemle üretilen bu haritanın yapımında:

YÜKLENİCİ FİRMA	KONTROL		İNCELEME	
Mescioğlu Müh. Müş. İ.Ş. Fotomap Harita Dan.İnş.A.Ş.				
Ayhan Faruk MESCİ	Murat SANCAK	Murat [illegible]AĞOĞLU	Mehmet Sait AYIK	Güngör GÜLENÇ
Proje Müdürü	Kontrol Müh.	Harita ve Kam. Şb.Md.V.	Emlak ve İstimlak Daire Başkanı	BUSKİ Genel Md.

Alpur AK[illegible]
Büyükşehir Belediye Başkanı