



OSMANGAZİ BELEDİYESİ
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

24.04.2025
Sayı: 3392444

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

Dilek ALTAN TÜRKMEN
A GRUBU YEREL PLANCI
Dip No 17/0009-2351
Oda Sic. No 2281

Muhammet YAZAR
Arkeolog (Bilim Uzmanı)

Meltem AKYAZI
Y.Mimar

Zeynep DİNÇKOL
Peyzaj Mimarı

Yunus Emre MANTAŞ
Sanat Tarihçisi

Hatice TAN
Sosyolog

KUİP-161071986

Katip ÜYE
Özge KAYA

Katip ÜYE
Ali METİN

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

Erkan AYDIN
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
..... tarih ve 335. sayılı kararı ile
19.03.2025 onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı





BURSA İLİ
OSMANGAZİ İLÇESİ

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

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma
Bölge Kurulunun
29.04.2025 gün ve 14195 sayılı
kararı ile

ASLI GÜNDÜR
E. M. E. M. DAĞ
Koruma Bölgesi Kurulu



İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	3
I. PLANLAMA ALANININ KONUMU	5
I.I. PLANLAMA ALANININ YERİ	5
I.II. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR	6
II. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	8
II.I. ONAYLI 1/100.000 ÖLÇEKLİ BURSA 2020 YILI ÇEVRE DÜZENİ PLANI	8
II.II. ONAYLI 1/25.000 ÖLÇEKLİ BURSA MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI	24
II.III. MEVCUT ONAYLI 1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ MERKEZ NAZIM İMAR PLANI	26
II.IV. MEVCUT ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	28
II.V. PLANLAMA ALANININ HUKUKİ GEÇMİŞİ	30
III. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	38
III.I. FİZİKSEL YAPI	38
III.II. TOPOĞRAFYA	39
III.III. AKARSU VE GÖLLER	39
III.IV. İKLİM	39
III.V. BİTKİ ÖRTÜSÜ	40
III.VI. TOPRAK KABİLİYETİ	40
III.VII. DEPREMSELLİK	40
III.VIII. JEOLJİK YAPI ANALİZİ	40
III.IX. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPI	50
III.X. EKONOMİK YAPI	50
III.XI. TEKNİK ALTYAPI	50
III.XII. SU KAYNAKLARI	51
III.XIII. ENERJİ	51
III.XIV. ÇÖP	51
III.XV. KANALİZASYON	52
III.XVI. DOĞALGAZ	52
III.XVII. ULAŞIM	52
III.XVIII. ARAZİ KULLANIMI	53
III.XIX. SEKTÖREL YAPI	554
III.VII. MÜLKİYET YAPISI	54
III.XXI. KADASTRAL YAPI	55
III.XXII. YAPI YASAKLI ALANLAR	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

IV. SENTEZ	57
V. PLAN TEKLİFİ	62
V.I. PLAN TEKLİFİNİN AMACI, GEREKÇESİ, YASAL DAYANAĞI	62
V.II. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR	63
V.III. KURUM GÖRÜŞLERİ AÇIKLAMALAR	82
V.IV. PLAN TEKLİFİNE AİT ARAZİ KULLANIM TABLOSU	82
V.V. PLAN HÜKÜMLERİ	85
VI. EKLER	90
VI.I. KURUM GÖRÜŞLERİ	90
VI.II. PLAN MÜELLİFİ YETERLİLİK BELGESİ	148



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

I. PLANLAMA ALANININ KONUMU

I.I. PLANLAMA ALANININ YERİ

İli: Bursa

İlçe: Osmangazi

Mahalle: Gündoğdu

Planlama Alanı Büyüklüğü: 542450 m²

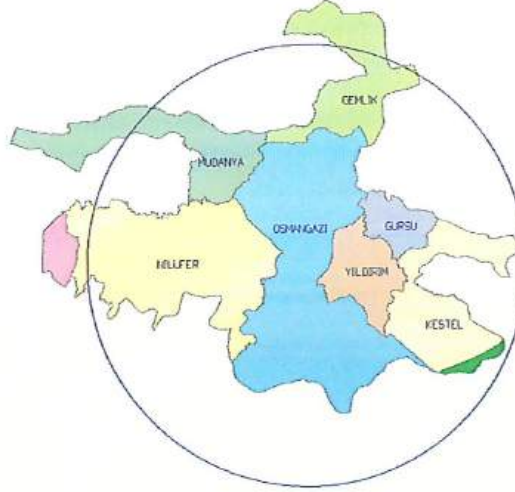


Ortofoto 1:2023 Yılı Uydu Görüntüsü

I.II. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR

Planlama alanı Bursa İli, Osmangazi İlçesi'nde yer almaktadır.

Harita 1: Bursa İli İdari Bölünüşü



Bursa İli nüfus büyüklüğü açısından Türkiye'nin 4'üncü büyük, Marmara Bölgesi'nin ise İstanbul'dan sonra ikinci büyük ilidir. Bursa, Türkiye içinde gelişmiş bölgeler arasında yer almaktadır. Bununla beraber, AB bölgeleri içinde ele alındığında, Bursa'nın gelişmişlik düzeyi açısından kat etmesi gereken çok yol olduğu sonucuna varılabilir. Bursa gelişmiş sosyo-ekonomik yapısıyla Marmara Bölgesi içinde İstanbul'un yoğunluğunu dengeleyen bir gelişme odağı olarak desteklenmiş bir ildir. Doğu Marmara Bölge Planı ve sonraki dönemlerde uygulanan planlar ilde sanayi gelişimini teşvik etmiştir. Sanayide artan iş olanakları, İstanbul'a yakın konumunun sağladığı ulaşım ve erişilebilirlik avantajları, kırsal alanda verimli tarım topraklarının desteklediği üretken yapı gerek kıyı, gerekse kenti göç için cazip duruma getirmiştir. Geçmişinden gelen ticari – idari merkez olma özelliği bu göçün sadece yurt içiyle sınırlı olmamasının da kültürel temelini desteklemektedir.

Günümüze gelindiğinde Bursa Marmara Bölgesi içinde İstanbul'dan sonra en büyük nüfusa sahip il konumundadır. İhracat ve ticari aktivite oranıyla İstanbul'u takip etmekte, bir anlamda İstanbul'u bütünlemektedir. Nitekim Bursa'daki firmalar Tekirdağ ve Kocaeli'ndeki firmalar gibi İstanbul'daki firmalar için hem tedarikçi hem de müşteri durumundadır.



Şekil 1: Planlama alanının etrafında bulunan Landmarklar

Marmara Bölgesi'nde yer alan Osmangazi İlçesi, 881.459 nüfusu ve 71.400 hektar alanıyla ülkemizdeki 56 ilden daha büyüktür. 136 adet mahallesi, 8.802 sokak ve caddesi bulunan Osmangazi, Bursa'da sosyal hayatın ve ekonominin de merkezi olan ilçelerdendir.

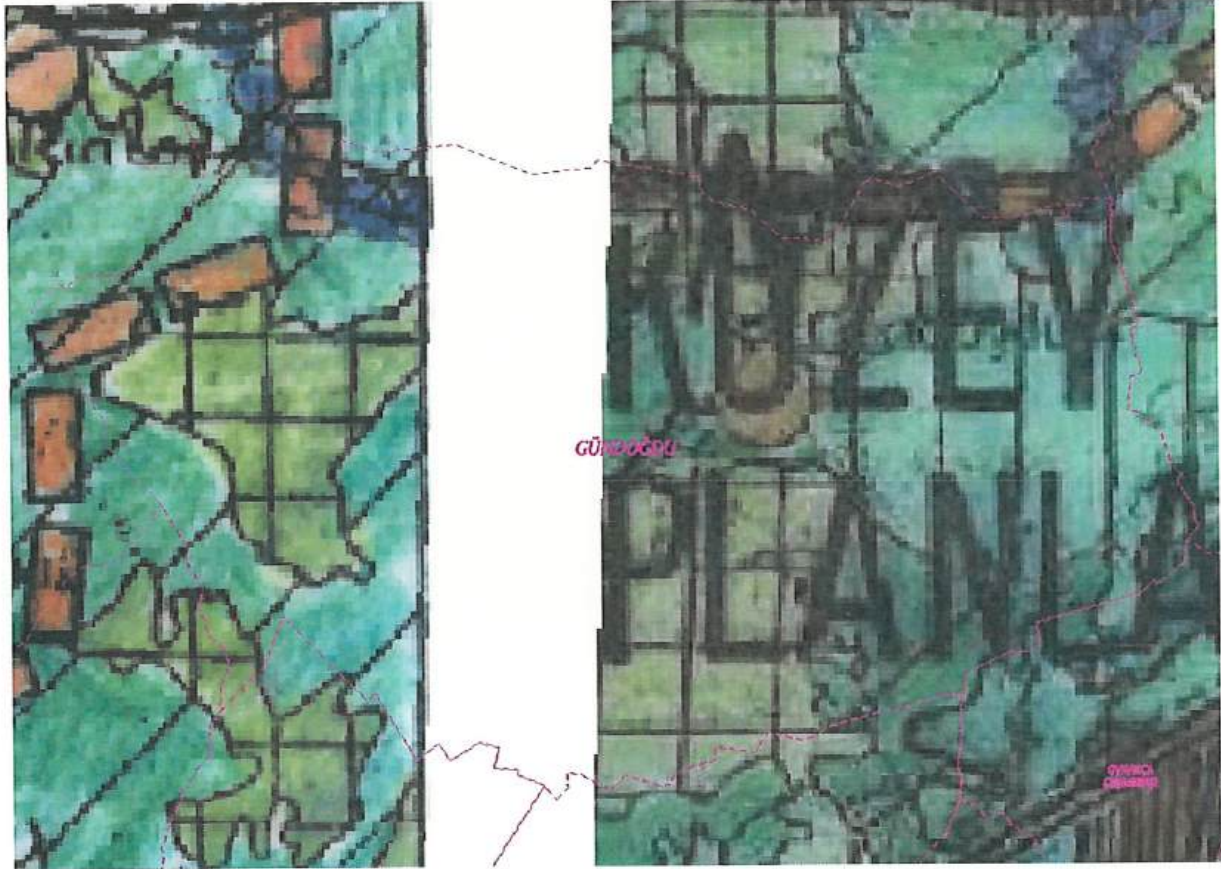
542450 m² metrekarelik büyüklüğe sahip planlama sahası, Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mahallesi'nde yer almaktadır. Gündoğdu Mahallesi Kuzey Doğusunda yer alan alan 1. Derece ve 3. Derece Arkeolojik sit alanında kalmaktadır.

Planlama alanının kuzey komşuluğunda Gemlik Belediyesine bağlı Kurşunluk Cumhuriyet Mahallesi, Batısında Gündoğdu Mahallesi, güneyinde ise Çağlayan ve Ahmetbey Mahallesi yer almaktadır.

II. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

II.1. ONAYLI 1/100.000 ÖLÇEKLİ BURSA 2020 YILI ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama Alanı, MÜLGA Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın 16.01.1998 tarihle onaylı 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 yılı Çevre Düzeni Planı kapsamında Mevcut Kentsel Yerleşim Alanında kalmaktadır.

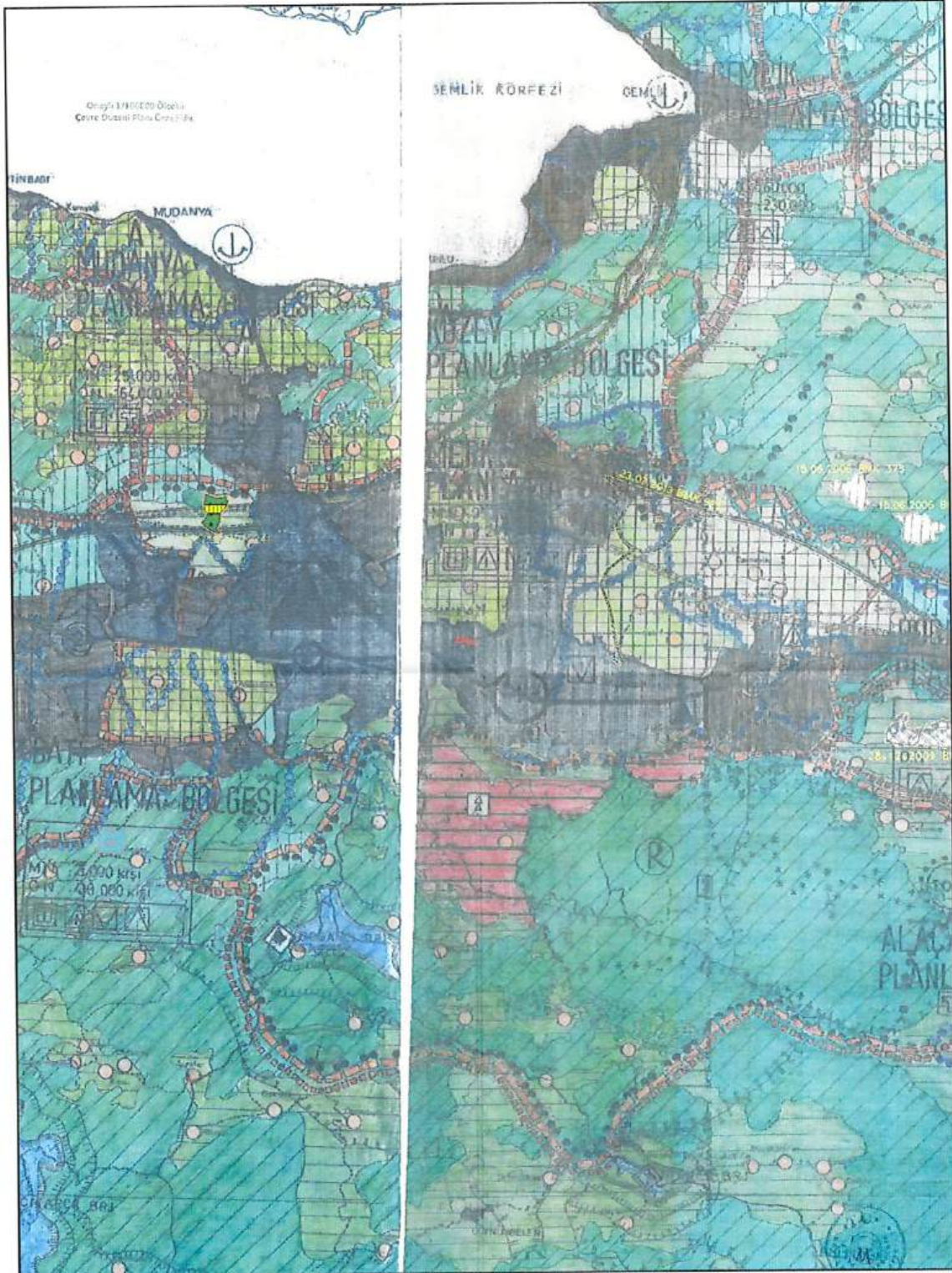


Şekil 2: 1/100.000 ölçekli plan örneği





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN KARARLARI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ

BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN KARARLARI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ

I. AMAÇ

Bursa 2020 Yılı 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, 2020 yılına hedef olarak, Bursa ilinde sürdürülebilir, yaşanabilir bir çevre yaratılmasını; tarımsal, turistik ve tarımsal kimliğinin korunmasını ve Türkiye'nin laiknessi politikası kapsamında sektörel gelişme hedeflerine uygun olarak belirlenen planlama ilkeleri doğrultusunda sağlıklı gelişmeyi ve büyüme hedeflerini sağlamayı amaçlamaktadır.

II. KAPSAM

Bu çevre düzeni planı, Bursa il'i bütününe kapsayan plan onama sınırları içinde, bu planın amacına yönelik planlama ilke ve hedeflerini, ana kararlarını, gelişme önerilerini ve sorunlara müdahale stratejilerini kapsamaktadır.

III. TANIMLAR

3.1. Planlama Bölgesi: Gelişme potansiyeli olan kentsel kullanım bölgeleriyle bunların etkileşim alanlarını kapsayan mevcut ve öneri nüfus, işgücü ve benzeri konularda kararlar getirilen ve planlama alanları belirlenen bölgelerdir.

3.2. Planlama Bölgesi Dışındaki Alanlar: Gelişme potansiyeli düşük olan, çevresi ile etkileşim içinde bulunmayan bu nedenle kendi ihtiyacı ve bu planın ilke ve hedefleri doğrultusunda uygulamaya yapılacak ve gerçekleştirilecek alt ölçekli karar üretilebilecek alanlardır.

3.3. Metropoliten Alan: Bu planla sınırları belirlenen Bursa Büyükşehir Belediyesi etkileşim alanıdır. Bu alan içinde planlama bölgeleri oluşturulmuştur.

3.4. Metropoliten Alan Planlama Bölgeleri: Metropoliten alan dahilinde oluşturulan planlama bölgeleridir.

3.4.1. Mudanya-Gemlik Planlama Bölgesi

Bu planlama bölgesinde il farklı yerleşim merkezi odaklı ila ayrı planlama bölgesi oluşturulmuştur:

3.4.1.1. Mudanya Planlama Bölgesi

Mudanya Belediyesi belediye sınırı, Altıntaş, Çalırhan, Nilüfer, Bademli, Hasköy, Mursel, Aydınlımar, Yöğür, Kumyaka köylerinin tapulama sınırları, Güzelvadi Belediyesi belediye sınırı, Zeytinbaşı Belediyesi belediye sınırı, Yalıpın, Esence, Soğucular, Ejderce, Mesudiye köylerinin tapulama sınırları kapsayan planlama bölgesidir.

3.4.1.2. Gemlik Planlama Bölgesi

Kuruluşu Belediyesi belediye sınırı, Gencali, Kurtul, Engürücü köyleri tapulama sınırları, Umurbey, Gemlik ve Kuşköyü Belediyesi belediye sınırları, Büyükkurma-Karacaali, Narlı, Yeniköy köylerinin tapulama sınırları kapsayan planlama bölgesidir.

3.4.2. Doğlu Planlama Bölgesi

Betida Gurusu-Kestel-Ankara Yolu güneyinden kesimi, güneyde orman sınırları, kuzeyde Baraklı Belediyesi belediye sınırı, doğuda Turanköy ve Yenigörmüş-Ankara Yolu ayrımları ile sınırlanmış planlama bölgesidir.

3.4.3. Akçapın Planlama Bölgesi

Bakanlıkça onanlı 1/25 000 ölçekli Uluadağ Çevre Düzeni Planı ile Akçapın Turizm Özel Planlama Bölgesi'nin kapsayan planlama bölgesidir.

BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI
Plan Kararları Ve Uygulama Hükümleri

SAYFA 1

BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN KARARLARI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ

3.4.4. Batı Planlama Bölgesi

Güneşli, Büyük Şehir Belediyesi belediye sınırları ile, Akçapın, Hacıhalı, Karadağ, Götürle, Gökyazı belediyeleri sınırları, Batıda İzmir - Zeytinbaşı Yolu, kuzeyde yeni tabanlıklar bölgesi ile sınırlanmış planlama bölgesidir.

3.4.5. Merkez Planlama Bölgesi

Büyük Şehir Belediyesi belediye sınırı ile Gursu, Kestel, Çali ve Demirtaş belediyeleri belediye sınırları, Akçapın, Hacıhalı, Cambarlı, Akçapın, Kumluca, Doğancı, Toprak, Yalıpın, Tahtalı ve Dağınca köylerinin tapulama sınırları ile Çayırköy Össuri kapsayan planlama bölgesidir.

07.03.2006 tarih ve 116 sayılı İl Genel Meclisi Kararı.

3.4.6. Kuzey Planlama Bölgesi

Akçapın, Altınbey, Çalırhan, Ovaçık, Karacabey, Selçuklu, Burdane, Gündoğdu köylerinin tapulama sınırları kapsayan planlama bölgesidir.

3.5. Metropoliten Alan Sınırları Dışında Oluşturulan Planlama Bölgeleri: Metropoliten alan dışında oluşturulan ve merkez nüfus baskısını azaltmak amacıyla fonksiyonları yeniden düzenlen planlama bölgeleridir.

3.5.1. İnegöl Planlama Bölgesi

Inegöl Belediyesi belediye sınırı, Çerçan, Yenice, Alanıyot belediyeleri belediye sınırları ve Şenitler ve Akhisar belediyeleri mutavir alan sınırları ile bu yerleşimlerin etkileşim alanını kapsayan planlama bölgesidir.

3.5.2. Mustafa Kemal Paşa-Karacabey Planlama Bölgesi

Karacabey Belediyesi belediye sınırı, Karacabey Harası, Mustafa Kemal Paşa, Yalıpın, Tahtalı, Akçapın belediyeleri belediye sınırları ve Mustafa Kemal Paşa Organize Sanayi Bölgesi'ne ayrılan planlama bölgesidir. Bu planlama bölgesinde il farklı yerleşim merkezine yönelik ila ayrı planlama bölgesi oluşturulmuştur.

3.5.2.1. Mustafa Kemal Paşa Planlama Bölgesi

3.5.2.2. Karacabey Planlama Bölgesi

Planlama bölgesinin sınırı Ulu Göl Çevre Düzeni İmar Planı sınırlarıdır. İl farklı yerleşim merkezine yönelik ila ayrı planlama bölgesi oluşturulmuştur.

3.5.3.1. İznik Planlama Bölgesi

İznik ilçe sınırlarının yetkili Bakanlıkça onanlı 1/25 000 ölçekli İznik Göl Çevre Düzeni İmar Planı sınırları içinde kalan kısımdır.

3.5.3.2. Osmangazi Planlama Bölgesi

Osmangazi ilçe sınırlarının yetkili Bakanlıkça onanlı 1/25 000 ölçekli İznik Göl Çevre Düzeni İmar Planı sınırları içinde kalan kısımdır.

3.5.4. Yenigörmüş Planlama Bölgesi

Yenigörmüş Belediyesi belediye sınırı ile yine Yenigörmüş'te yapılacak olan havaalanı alanında kalan etkileşim alanıdır.



3.6. Planlama Alanı: Mevcut yerleşim alanını ve onaylı uygulamaya imar plan kararlarını kapsayan yerleşim makro formunu ve gelişimini sağlamak olarak belirlenen alanlardır.

3.7. İl Dışında Kazanılan Merkez: Metropoliten bölgedeki tüm merkezlerin başlı olarak çalıştığı, ticaret, hizmet/ servis, kültür ve yönetim sektörleri metropoliten merkez alanıdır.

BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI
Plan Kararları Ve Uygulama Hükümleri

SAYFA 2



TC

OSMANGAZİ BELEDİYESİ

Kentsel Tasarım Müdürlüğü

BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN KARARLARI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ

4.2.2.4. Bu planın ilke ve hedefleri ve atıyapı uygulamaları için ilgili kurum ve kuruluşların katılım ve uygun görüşleri doğrultusunda, Valilik ve Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin eşgüdümü ile 5216 sayılı kanun ile belirlenen Büyükşehir Belediyesi ve Mücavir Alan Sınırları içerisinde 1/25 000 ölçekli Uzman Ana Plan ve diğer alt yapı planları hazırlanacaktır.

07.03.2006 tarih ve 116 sayılı İl Genel Meclisi Kararı

4.2.2.5. Plan bütününde önerilen eğitim alanlarının (üniversite, vb.) Valiliğin teklifi ile Milli Eğitim Bakanlığı'na yatırım programına alınması sağlanacaktır.

4.2.2.6. Plan bütününde önerilen sağlık alanlarının Valiliğin teklifi ile Sağlık Bakanlığı'na yatırım programına alınması sağlanacaktır.

4.2.3. PLANLAMA İLKELERİ İLE İLGİLİ İDARELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI

Bu planla tanımlanmış olan planlama bölgelerinde 1/25 000 ölçekli Çevre Düzeni ve 1/25 000 ölçekli Nazım İmar planı, plan yapım ve onama süreçleri eşliğinde tanımlanmıştır:

4.2.3.1. Metropoliyen Alan Planlama Bölgeleri Dahilinde Kalan Planlama Bölgelerinde:

4.2.3.1.1. Metropoliyen alan sınırları içinde kalan Doğu, Batı, Merkez, Müdanya, Gemlik, Alaçam ve Kuzey planlama bölgelerinde Büyükşehir Belediye ve mücavir alanlarında kalan kısımlarda 1/25 000 ölçekli Nazım İmar planları; Bursa Büyükşehir Belediyesi ve ilgili belediyelerin katımları ile Bursa Büyükşehir Belediyesi' eşgüdümünde nazımlanarak "5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu" ilgili maddelerine istinaden Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanacaktır. Bu planlama bölgelerinde Büyükşehir Belediye ve mücavir alan sınırın dışında kalan alanlar ise "5302 sayılı İl Özel İdare Kanunu" uyarınca İl Genel Meclisince onaylanır.

4.2.3.2. Metropoliyen Alan Planlama Bölgeleri Dışında Kalan Planlama Bölgelerinde:

4.2.3.2.1. Bu planlama bölgelerinde Bakanlığın eşgüdümünde planlama bölgesi dahilinde kalan ilgili belediyelerin katımları ile birlikte Bursa Valiliği'nce hazırlanıp İl Genel Meclisince onaylanır. Bu planlama çalışmalarını ile ilgili harcamalar 5302 sayılı "İl Özel İdare Kanunu" çerçevesinde Özel İdare Bütçesinden karşılanır.

4.2.3.2.2. İznik ve Orhangazi planlama bölgelerinde 1/25 000 ölçekli çevre düzeni planları; Bursa Valiliği ve planlama bölgesi dahilinde kalan ilgili belediyelerin katımları ile hazırlanıp İl Genel Meclisince onaylanır.

4.2.3.3. Planlama Bölgeleri Dışında Kalan Alanlarda:

Planlama bölgeleri dışında, bu plan ve ilgili mevzuat çerçevesinde ilgili kurum ve yönetmeliklerle yetkilendirilen belediyeler ve Bursa Valiliği sorumludur.

07.03.2006 tarih ve 116 sayılı İl Genel Meclisi Kararı

4.3. DENETİM

4.3.1. Bursa 2020 Yılı 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında yapılacak alt ölçek planların ve uygulamaların ilgili mevzuatlar ve plana uygunluğunu sağlamak, bu plan, plan kararları ve uygulama hükümleri dahilinde ilgili idarelere görev verilen konularda iş ve işlemleri zamanında tamamlamak amacıyla gerekli önlemlerin alınması ile birlikte denetimin sağlanması ve bu amaçla yasal süreçlerin izlenmesi, ilgili idarelerin (Valilik, Belediye), ilçeleri Bakanlığının görevidir.

BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI
Plan Kararları Ve Uygulama Hükümleri

SAYFA 8

BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN KARARLARI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ

4.1.3.5. İznik yerleşiminin mevcut tarihi ve turistik kimliği geliştirilecek ve bunu koruyabilmek için hiçbir türde ve ölçekte sanayinin oluşmasına izin verilmeyecektir.

4.1.3.6. Orhaneli, Keles, Harmanlık, Büyükkorhan ilçelerinde tarım ve hayvancılık faaliyetlerini geliştirme yöneltisi tesisler oluşturulacak, bunun dışında yayla turizmi teşvik edilecektir.

4.2. İLKELERLE İLGİLİ OLARAK İDARELERİN, KURUM VE KURULUŞLARIN GÖREV VE SORUMLULUKLARI

4.2.1. KORUMA İLKELERİ İLE İLGİLİ OLARAK KURUM VE KURULUŞLARIN GÖREV VE SORUMLULUKLARI

4.2.1.1. Bursa İl'i içinde Yenşehir, Karacabey, Mustafa Kemal Paşa, İnegöl ve Bursa Ovaları'nın korunması amacıyla ilgili kurum ve kuruluşlar, ilgili idareler ve üniversitelerin ilgili birimlerinin katılımı ile oluşturulacak komisyonlar söz konusu koruma kararları oluşturulacak, görev ve sorumlulukları belirleyen bir protokol hazırlanarak imzalanacaktır.

4.2.1.2. Özel ürün araştırmaları üniversite, Valilik ve ilgili belediyelerin işbirliği ile tespiti, yönlendirme, çalışmalar yapılacak ve tespit işleminden sonra bu alanların geliştirilmesi ile ilgili yasal ve teknik önlemler alınacaktır.

B.M.K. 23.06.2015/14323

4.2.1.3. Toprak sınırlarında tarımsal niteliğin ve tarımsal verimliliğin artırılması amacıyla Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü ve Başbakanlık Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nce hazırlanan sulama projeleri ve bunlar dahilindeki gölet yapılarının önceliklerinin belirlenerek Bursa İl'i sınırlarında ilgili ana plan Valilikçe hazırlanacaktır.

4.2.1.4. Bursa İl'indeki içme suyu kaynaklarının korunması amacıyla ilgili belediye ve Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü ile birlikte önlemler ve bunları destekleyecek projeler Valilikçe oluşturulacaktır.

4.2.1.5. Bursa İl'i içme suyu ihtiyacını karşılamak amacıyla ve Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü ve BÜSİ Genel Müdürlüğü ile birlikte Bursa İl'i Ana Planı hazırlanacak ve öncelikler bu plan doğrultusunda belirlenecektir.

4.2.1.6. İl içindeki su kirliliğinin azaltılmasına yönelik ilgili kurum ve kuruluşlarca "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" çerçevesinde çalışmalar yapılarak kararların oluşturulması, görev ve sorumlulukların Valilikçe belirlenmesi gerekmektedir.

4.2.1.7. Ormanların korunması ve geliştirilmesi amacıyla ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda Valiliğin koordinasyonunda Orman Bölge Müdürlüğü ve Milli Parklar ve Avcı-Yaban Hayatı Koruma Genel Müdürlüğü'nce geliştirme ve koruma amacı Bursa İl'i Orman, Milli Park ve Avcı-Yaban Hayatı Koruma Ana Planı hazırlanması zorunludur.

4.2.1.8. İl sınırları içindeki alt alanların tam olarak belirlenmesi ve bu alanlara ait kararların oluşturulması amacıyla Valiliğin koordinasyonunda ilgili Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun il düzeyindeki genel koruma kararlarını belirleyen bir İl Ana Koruma Planı oluşturulacaktır.

4.2.2. GELİŞME İLKELERİ İLE İLGİLİ OLARAK KURUM VE KURULUŞLARIN GÖREV VE SORUMLULUKLARI

Hiçbir alt ölçekli bu planın ilke, hedef ve kararlarına aykırı plan kararı verilmeyecektir.

4.2.2.1. Bu planla önerilen ve daha önceden kararı alınmış sanayi alanlarında ne tür sanayilerin yer alacağı ile ilgili bu plan karar ve uygulama hükümleri doğrultusunda Valiliğin koordinasyonunda Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'na İl Sanayi Ana Planı yapılacaktır.

4.2.2.2. Sanayi bölgelerine çevresel tedbirlerin getirilmesi zorunludur.

4.2.2.3. Bursa İl sınırları içindeki turizm alanlarının gelişmesine yönelik İl Turizm Ana Planı Valilik tarafından ilgili idareler arasında işbirliği sağlanarak bu planın ilke ve hedefleri çerçevesinde hazırlanacaktır.

BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI
Plan Kararları Ve Uygulama Hükümleri

SAYFA 7

BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN KARARLARI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ

5.8. Bu planın bütünlüğünün ve sürdürülebilirliğinin sağlanması amacıyla Bakanlık ve ilgili idarelerce onaylanan her tür ve ölçekteki plan, Bakanlık ve ilgili idarelerle ilgisine göre, ilgili kurum ve kuruluşlara gönderilir.

5.9. 1/100.000 ölçekli fiziksel veriler ile bu ölçekle gösterilebilir yerleşme, gelişme, koruma ve kullanma kararlarının ilke ve hedeflerini içeren bu çalışmanın ilközellik bölgesi üzerinden ölçü alınarak uygulama uygulamaları, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri çerçevesinde ve bu planda belirlenen kullanımların bölünmüşlüğü bozmadan kayıtlı bu planın karar ve hükümlerine aykırı olmayacak şekilde işlem yapılacaktır.

5.10. Planlama alanları, yerleşmelerin makro-formunu ve gelişmesini şematik olarak belirleyen alanlardır. Planda belirlenen alanın tamamının yerleşme sürecini göstermez.

5.11. Bu plan kapsamında kıyı kenar çizgisi tespitleri 3830/3621 sayılı "Kıyı Kanunu" ve "Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik" hükümleri çerçevesinde Bursa Valiliği'nin her yıl içinde bir program dahilinde, halihazırda marfa alanları için il Özel İdare Bütçesi'nden ödenek ayrılarak yapılır.

5.12. Bu plan ve planın uygulama hükümlerinde yer almayan konularda kurumu ve ilgisine göre:

5.12.1. 3194 sayılı "İmar Kanunu" ve bu kanunun "Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliği",

5.12.2. 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu ve "Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği",

07.03.2006 tarih ve 116 sayılı İl Genel Meclisi Kararı

5.12.3. 3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tıp İmar Yönetmeliği,

5.12.4. 3830/3621 sayılı "Kıyı Kanunu" ve "Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik",

5.12.5. 2634 sayılı "Turizm Teşvik Kanunu" ve "Turizm Yatırım ve İşletmelerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmeliği",

5.12.6. 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" ve ilgili Yönetmeliği,

5.12.7. 2872 sayılı "Çevre Kanunu" ve ilgili Yönetmelikleri (Güçlüğü Kontrol Yönetmeliği, Kari Atıklar Yönetmeliği, Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği, Hava Kalitesini Kontrol Yönetmeliği, vs.),

5.12.8. 6831/3373 sayılı "Orman Kanunu" ve ilgili Yönetmeliği,

5.12.9. 2873 sayılı "Millî Parklar Kanunu",

5.12.10. 3273 sayılı "Maden Kanunu"nda geçen kanunlar ve konu ile ilgili diğer mevzuat hükümleri,

5.12.11. 4.9.1988 tarih ve 19919 sayılı "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" ve "Teknik Usuller Tebliği",

16.12.1980 tarih ve 167 sayılı "Yeraltı Suları Hakkındaki Kanun" ve Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün "Yeraltı Suları Kanunu Yeraltı Yüzdüğü ve Protokoller",

5.12.12. 18.10.1997 tarih ve 23144 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Doğal Kaynak, Maden ve İçme Suları ile Tıbbi Suları İçtishal, Ambalajlanması ve Satışı Hakkında Yönetmelik",

5.12.13. 15.5.1997 tarih ve 22990 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesadük Hakkında Yönetmelik" ve ilgili mevzuat,

5.12.14. 22.6.1997 tarih ve 23033 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Organize Sanayi Bölgeleri Yeri Seçim Yönetmeliği",

5.12.15. 1593 sayılı "Cumhuriyet Hırsızlık Kanunu" ve 26.9.1995 tarih ve 22496 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Gayri Şahhî Mülkeseseller Yönetmeliği",

5.12.16. 2565 sayılı "Askerî Yasak Bölgeleri ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu" ve ilgili Yönetmeliği,

5.12.17. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 14.6.1997 tarih ve 23019 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan tebliğ hükümleri geçerlidir.

BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI
Plan Kararları Ve Uygulama Hükümleri
SAYFA 10

BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN KARARLARI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ

14.3.2. Büyük Şehir Belediye Başkanlığınca ilçe belediyelerinin bu planla ilgili çalışmalarını denetlemek, Aykırı alt ölçek planlama ve uygulamalar hakkında 5216 sayılı "Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun" kapsamında gerekli işlemleri yapılır.

4.3.3. Valilik, 3194 sayılı "İmar Kanunu", "5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu" ve 5302 sayılı "İl Özel İdare Kanunu" hükümleri çerçevesinde alt ölçek planlama ve plana uygun uygulamayı sağlamak amacıyla Büyükşehir Belediyesi de dahil olmak üzere belediyelerin iş ve işlemlerini takip eder, denetimini sağlar.

07.03.2006 tarih ve 116 sayılı İl Genel Meclisi Kararı

4.3.4. İlgili kurum ve kuruluşlar, plana veri olarak işlenen konuma alanlarındaki aykırı uygulamaları işleri Bakanlığına bildirmede yükümlüdürler.

4.3.5. Bu plana aykırı olarak yapılan alt ölçek planların veya uygulamaların saptanması halinde Bakanlık bu işlemlerin iptalini ve uygun hale getirilmesini ilgili idarelerden ister. Aykırı uygulamalarda istatistikte kişileri Bakanlığın suç duyurusunda bulunulur.

4. GENEL HÜKÜMLER

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

3.2. Bakanlık onanlı çevre düzeni plan kararlarına uygun olarak onaylanmış her tür ve ölçekteki imar planları geçerlidir.

3.3. Planlama bölgelerinde bu plan kararlarına uygun 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planları ile Büyükşehir Belediye ve mücavir alanlarında kalan kısımlarında 1/25.000 ölçekli Nazım İmar planları 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu istinaden Büyükşehir Belediyesince hazırlanıp onaylanacak olup, 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planları ve 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planları yapılmadan alt ölçek planlar ve plan revizyonları yapılmaz.

Ayrıca bu plan çalışmaları tamamlanana kadar yürürlükteki 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı kararları ile çelişmeyen, yoğunluk artışı ve fonksiyon değişikliği getirmeyecek plan değişiklikleri ve revizyonu yapılabilir.

07.03.2006 tarih ve 116 sayılı İl Genel Meclisi Kararı

3.4. Hiç bir ölçekte bu planın kararlarına aykırı imar planı, plan değişikliği, revizyonu, ilavesi ve mevzai imar planı yapılamaz.

3.5. Bakanlıkça 19.12.1980 tarihinde onanlı 1/25.000 ölçekli İznik Gölü Çevre Düzeni İmar Planı, bu plan kararları kapsamında revizyonu yapılamaz kadar geçerlidir.

3.6. Bakanlıkça 2.11.1990 tarihinde onanlı 1/25.000 ölçekli Bursa Kıyı Kesimi Çevre Düzeni İmar Planı'nın bu planla belirlenen planlama bölgeleri dışındaki kısımları iptal edilmiştir. Planlama bölgeleri içinde Büyükşehir Belediye ve mücavir alanlarında kalan kısımlarında 1/25.000 ölçekli Nazım İmar planları 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu istinaden Büyükşehir Belediyesince hazırlanıp onaylanana kadar çevre düzeni planının bu plan hükümlerine aykırı olmayan hükümleri geçerlidir. Bu planın ana kararları ve nusus transamlarına göre kentsel yerleşme alanları 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılmalık suretiyle izlenilecektir.

07.03.2006 tarih ve 116 sayılı İl Genel Meclisi Kararı

3.7. Bakanlıkça 8.6.1983 tarihinde onanlı 1/25.000 ölçekli Uludağ Çevre Düzeni Planı, bu plan kararları kapsamında Büyükşehir Belediye ve mücavir alanlarında kalan Alçakım Bölgesinde 1/25.000 ölçekli Nazım İmar planları 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu istinaden Büyükşehir Belediyesince hazırlanıp onaylanana kadar geçerlidir.

07.03.2006 tarih ve 116 sayılı İl Genel Meclisi Kararı

3.8. Bursa 2020 Yılı 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, bu plan kararları

Plan Kararları Ve Uygulama Hükümleri

BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI
Plan Kararları Ve Uygulama Hükümleri
SAYFA 9



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

**BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN
KARARLARI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ**

- 5.21. Bu plan, plan kararları ve uygulama hükümleri, bunlara veri olan Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin ve Bursa Valiliği'nin de uygun görülen, ilgili kurum ve kuruluşların hazırladığı sektörel bilgi paydaşları ile bir bütündür.
- 5.22. Bu plan ile belirlenen planlama bölgeleri içinde veya dışında ihtiyaç olması halinde güvenlik, sağlık, eğitim vb. sosyal donatı alanları, büyük kentsel yeşil alanlar, kent veya bölge/hava bütününe yönelik her türlü etkiler taşıyan tesisler ve bunlarla entegre geri kazanım tesisleri, arıtma tesisleri, sosyal ve teknik alt yapı, karayolu, demiryolu, denizyolu, havaalanı, baraj ve enerji iletimi tesislerinin altı ila altı ila planlan, bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri doğrultusunda kamu yararı gözetilerek; ÇED Yönetmeliği kapsamında kalanlar için "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararının bulunması, ÇED Yönetmeliği kapsamında dışındaki alanlar için ise ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü olması kaydı ile Çevre Düzeni Planı değişikliğine gerek olmaması ilgili idaresince hazırlanır.
- Onaylanan planlar sıvalı ortamlarda veri tabanına işlenmek üzere Bakanlığa gönderilir. Söz konusu tesisler / tesis alanları amaç dışında kullanılamaz.
- B.M.K 23.06.2015/1332**

VII. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

- 6.1. **PLANLAMA BÖLGELERİ DAHİLİNDEKİ UYGULAMA HÜKÜMLERİ**
- 6.1.a. İşlenecek konut, işlenecek sanayi ve küçük sanayi alanları ile ilgili önlemler ve uygulama esasları 1/25.000 ölçekli çevre düzeni ve Nazım İmar planlarında belirlenecektir.
- 6.1.b. Bölgesel Sosyal Donatı Alanlarına ait uygulama hükümleri, ilgili plan bölgesine alt 1/25.000 ölçekli çevre düzeni ve Nazım İmar planında belirlenecektir.
- 6.1.c. Planlama bölgelerinde bulunan köy yerleşik alanlarında 1/25.000 ölçekli çevre düzeni ve Nazım İmar planları yapılmıyca kadar bu planın kırsal alanlarla ilgili uygulama hükümlerinin 6.2.2. maddesi geçerlidir.
- 07.03.2006 tarih ve 116 sayılı İl Genel Meclisi Kararı**
- 6.1.d. Planlama bölgelerinde içindeki içme ve kullanma suyu havzalarında bu planın hükümlerinin 6.2.6.2. hükümleri geçerlidir.
- 6.1.e. Planlama alanlarındaki su havzaları koruma kuşaklarında 1/25.000 ölçekli plan yapılmıyca kadar yapılamaz izni verilemez.
- 6.1.f. Planlama bölgelerinde yapılacak karayolu servis alanları için bu plan hükümlerinin 6.2.6. maddesindeki uygulama koşulları geçerlidir.
- 6.1.g. Planlama bölgelerinde yer alan 5403 sayılı yasa kapsamındaki tarım alanlarında 5403 sayılı yasa kapsamında gerekli izinlerin alınması kaydı ile 6.2.14. maddesindeki koşullara göre eğitim, sağlık ve rekreasyon tesisleri yapılabilir.
- B.M.K 23.06.2015/1332**
- 6.1.h. Organize sanayi bölgelerinde hangi tür sanayilerin yer alacağı konusunda Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, ilgili kurum ve kuruluşlar arasında eğitimi sağlama yükümlüdür.
- 6.1.i. Planlama bölgelerinde, bu planın 6.2.4. Tarım Alanları başlıklı plan hükümleri geçerli olup, 6.2.4.1.2. Tarım ve Hayvancılık geliştirme (Tarımsal Amaçlı Sanayi) Alanları hükümleri uygulanmaz.
- B.M.K 23.06.2015/1332**

BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI
Plan Kararları Ve Uygulama Hükümleri
SAYFA 12

**BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN
KARARLARI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ**

- 5.13. 1/25.000 ölçekli plan yapılıması öngörülen alanlarda "Alet İskan Sahası" ayrılacaktır. Alet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında ilgili yönetmelik hükümleri geçerli olup yapılacak 1/1.000 ölçekli yerleşim amaçlı planlarda jeolojik ve jeo-teknik etüt hazırlanması zorunludur. Yapılan etütler söz konusu alanın en az 100.00 m. çevresini kaplayacak şekilde hazırlanacaktır.
- 5.14. Tüm planlama alanında 3194 sayılı "İmar Kanunu"na dayanarak çıkarılan "Otopark Yönetmeliği"ndeki standartlar geçerlidir. Turizm işleme ve gelişimi zorunluluğu getirilen konaklama ve gündürlük tesislerde "Turizm Yatırım ve İşletmeleri Niteledirine ilişkin Yönetmelik"te otopark standartlarına uyulacaktır.
- 5.15. Sağlaştıracak korunacak sanayi alanlarında 26.9.1995 tarih ve 22496 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği"nde belirtilen önlemlerin alınması ve işlemlerin yapılması zorunludur.
- 5.16. Bu plan kapsamında kullanım kararı getirilen alanlarda ilgili idarece gerekli görüşünde 1/5.000 ölçekli plan aşamasında Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın 17.8.1987 tarih ve 1684 sayılı genelgesiyle göre jeolojik rapor ve taşkın ihtimali olan alanlar için Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün görüşü istenecektir. 1/1.000 ölçekli planlama aşamasında jeolojik rapor hazırlanması ve taşkınla ilgili kurum ve kuruluş görüşlerinin alınması ve bu görüşlere uyulması zorunludur.
- 5.17. İçme ve kullanma suyu kaynağı olarak belirlenmiş baraj, göl veya göletlerin kullanımını ve bunların çevresindeki yapılaşmaları ilgili olarak 4.9.1988 tarih ve 19915 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Su Yürütme Kanunu" ile ilgili hükümler, 19915 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Ulusal Müracaat Olmayan Kırsal Kontrol Yönetmeliği" hükümlerinin Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'na aykırı olmayan hükümleri geçerli olup, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün görüşünün alınması zorunludur.
- 5.18. **Atıyapı ile ilgili hükümler:**
- 5.18.1. Yapılan yapı ve tesisler çevresinde ihtiyaçla cevap verilebilecek ölçekte ve sağlık kurallarına uygun pisu su kanalları ağı (sebekesi) var ise, tesisin pisu su kanalları bu ağı bağlanıy, yok ise 19.3.1971 tarih ve 13783 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Ulusal Müracaat Olmayan Kırsal Kontrol Yönetmeliği"nde belirtilen boyut, nitelik ve partlama uygun olacak Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmeliği"nde belirtilen boyut, nitelik ve partlama uygun olacak biçimde genel veya her yapı ve tesis için bağimsız pisu kanalları tesis edilen çukurlara bağlanıy.
- 5.18.2. Pis su çukurları kesinlikle deniz, göl ve nehirlerle bağlanamaz ve boşaltılamaz.
- 5.18.3. Turistik, kamu eğitim ve dinlenme tesislerinin ve toplu olarak gerçekleştirilecek konut yerleşmelerinin pisu su için atıksu arıtma sistemi kurulması ve işletilmesi zorunludur. Atıksu % 90 oranında arıtmadan deşarj yapılamaz ve söz konusu arıtma sistemi gerçekleştirilmeden yapı kullanma izni verilemez.
- 5.19. 3573 sayılı "Zeytinçiliği İslahı ve Yabanilerin Aşılmasını Hakkında Kanun" ile değişik 4086 sayılı Kanun uyarınca, belediye sınırları içinde zeytinlik sahalarının imar sınırları kapsamı içinde alınması halinde atıyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma, zeytinlik alanının %10'unu geçemez. Bu sınırlardaki zeytin ağaçlarının sökülmesi Tarım Bakanlığı'nın fennî gerekeçlere dayalı iznine tabidir.
- Bu iznin verilmesinde Tarım Bakanlığı'na bağlı araştırma enstitülerinin yoksa Ziraat Odası'nın uygun görüşü alınır. Bu alanlarda zeytin dokusunun korunması ve geliştirilmesi yolunda yörenin potansiyel ve kullanım özelliği de göz önünde tutularak zeytin ağacı dölvesi olanlararak düzenlenen uygulama imar planının belediyesince onaylanmasından sonra uygulamaya geçilecektir.
- 5.20. Planlama bölgeleri içinde noktasal yer seçen kırıltıcı sanayilerle ilgili tedbirler konusunda uygulamaya yönelik koşullar 1/25.000 ölçekli çevre düzeni ve Nazım İmar planlarında belirlenecektir.
- 07.03.2006 tarih ve 116 sayılı İl Genel Meclisi Kararı**

BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI
Plan Kararları Ve Uygulama Hükümleri
SAYFA 11

BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN KARARLARI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ

6.1.1. METROPOLİTEN ALAN PLANLAMA BÖLGELERİ DAHİLİNDE UYGULAMA HÜKÜMLERİ

- 6.1.1.a. Metropoliten alan planlama bölgesinin 2020 yılı tahmini nüfusu en fazla 2.994.000 kişidir.
- 6.1.1.b. Metropoliten alanda merkez yerleşiminin gelişmesi batı yönünde olacaktır.
- 6.1.1.c. Tarım, Gıda ve Hayvancılık Bakanlığı'nın görüşü doğrultusunda 5403 sayılı yasa kapsamındaki Mutlak Tarım Arazileri, Özel Ürün Arazileri ve Dikili Tarım Arazileri ile 3083 sayılı Kanun kapsamındaki alanlar korunacaktır.
- B.M.K.23.06.2015/1332
- 6.1.1.d. Bu bölgede yer alan yeraltı su kaynakları, Gülbayr Gölü ve ova koruma alanları öncelikli koruma ilkeleri çerçevesinde planlanacaktır.
- 6.1.1.e. Alaşım bu planın koruma ilke ve kararları doğrultusunda önemli bir turizm merkezi olarak kurulacaktır.
- 6.1.1.f. Uludağ Milli Parkı çevresi önemli bir turizm merkezi olarak korunacaktır.
- 6.1.1.g. Gemlik ve Umurbey civarında konut dışı kentsel yapılaşma alanlarının oluşturulması esastır.
- 6.1.1.h. Planlama Bölgelerinde, bu planın "6.2.13. Turizm Alanları" na ilişkin hükümleri geçerlidir.
- B.M.K.28.07.2020/1136
- 6.1.1.i. Planlama Bölgelerinde, bu planın "6.2.2. Kırsal Yerleşme Alanları" na ilişkin hükümleri geçerlidir.
- B.M.K.21.07.2022/1900

6.1.1.1. MUDANYA-GEMLİK PLANLAMA BÖLGESİ

- 6.1.1.1.1. Gemlik Planlama Bölgesi
- 6.1.1.1.1.a. Planlama Bölgesi 2020 yılı tahmini nüfusu en fazla 230.000 kişidir.
- 6.1.1.1.1.b. Planlama bölgesinde yeni sanayi alanı oluşturulmayacaktır.
- 6.1.1.1.1.c. Gemlik'te, ilman faaliyetleri geliştirici tesis, depolama ve ambalajlama alanları ayrılmıştır.
- 6.1.1.1.1.d. Gemlik sanayi bölgesinin bitişğinde bulunan mevcut havaalanının geliştirilmesi ile ilgili fizibilite çalışmaları yapılarak, havaalanı iman fonksiyonları ile bağlantısı sağlanacaktır.
- 6.1.1.1.1.e. Umurbey'in tarımsal kimliğini korumak için koruma kararları oluşturulacaktır.
- 6.1.1.1.2. Mudanya Planlama Bölgesi
- 6.1.1.1.2.a. Planlama Bölgesi 2020 yılı tahmini nüfusu en fazla 164.000 kişidir.
- 6.1.1.1.2.b. Mudanya tatilisel ve turizm kimliği, ağırlıklı kademeli merkezdır. Koruma ve geliştirme kararları oluşturulacaktır.
- 6.1.1.1.2.c. Mudanya ve Güzelvali çevresinde bulunan özel mahsul alanları ve doğal eşikler nedeniyle bu bölge koruma ilkeleri çerçevesinde öncelikli olarak planlanacaktır.
- 6.1.1.1.2.d. Bademli yerleşim alanı için önerilen 10.000 kişilik ilave nüfusun yerleşme alanı 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanması aşamasında belirlenecektir.
- 07.03.2006 tarih ve 116 sayılı İl Genel Meclis Kararı
- 6.1.1.1.2.e. Göynüdü yerleşimi ile Güzelvali arasında, 5403 sayılı kanun kapsamında özel ürün arazi vasfındaki alanlarda altyapı ve ulaşım aksları ile ilgili öneriler geliştirilecektir.
- B.M.K.23.06.2015/1332

BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN KARARLARI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ

6.1.1.2. DOĞU PLANLAMA BÖLGESİ

- 6.1.1.2.1. Doğu Planlama Bölgesinde kentsel yerleşim alanı önerilmediğinden, planlama bölgesinde nüfus ataması yapılmamıştır.
- 6.1.1.2.2. Bu planlama bölgesi dahilinde bulunan su havzaları nedeniyle kontrolü gelişme alanıdır. Bu kapsamda bölgede daha önce oluşturulan sanayi ile ilgili plan kararları irdelenecektir.
- 6.1.1.2.3. Noktasal olan ve su organize olmayan, çevre tedbirleri oluşturulmayan sanayi alanlarında üretilen sanayi ve izin verilmeyecek ve bu nitelikte olanlar tasfiye edilecektir.
- 6.1.1.2.4. Konut alanları ile ilgili olarak bu planın 6.2.1. maddesi geçerlidir.
- 6.1.1.3. ALAŞAM PLANLAMA BÖLGESİ
- 6.1.1.3.1. Turizm ağırlıklı kullanımların yer aldığı planlama bölgesinde önerilen turizm ve kayak merkezi 1/25.000 ölçekli Uludağ Çevre Düzeni Planı ile bütünleştirilerek planlanacaktır.
- 6.1.1.3.2. Alaşım bölgesi aynı zamanda Göbbaşı Barajı'nın koruma alanı içerdiği için bu alandaki doğal dengelerin korunmasına yönelik gerekli tedbirler alınacaktır.
- 6.1.1.3.3. Milli Parklar Kanunu uyarınca "Gelişme Koruma Planı" ile bu plan doğrultusunda hazırlanan "Uygulama İmar Planları" onaylanıncaya kadar bu alanda;
- 6.1.1.3.1.a. Milli park sahaları içerisinde kalan araziler üzerinde müdahale farkı gözlemlenmez.
- 6.1.1.3.1.b. Milli park alanında ekolojik dengeleri bozacak herhangi bir uygulama yapılamaz.
- 6.1.1.3.1.c. Yaban hayatının tahrip edilecek davranışlar önlenmelidir.
- 6.1.1.3.1.d. Doğal dengeleri olumsuz yönde etkileyecek orman ürünleri üretimi ve satış yapılamaz.
- 6.1.1.3.1.e. Avlanma ve oturmaya izin verilmeyecektir.
- 6.1.1.3.1.f. Alaşım planlama bölgesinde doğai bitki örtüsünü tahrip edecek hiçbir tesise izin verilmeyecektir.
- 6.1.1.3.1.g. Alaşım bölgesi içindeki kırsal yerleşimlerde yerleşme dolusunu barmayacak konaklama tesisleri destelenmeyecektir.
- 6.1.1.4. BATI PLANLAMA BÖLGESİ
- 6.1.1.4.1. Planlama Bölgesi 2020 yılı tahmini nüfusu en fazla 400.000 kişidir.
- 6.1.1.4.2. Batı Planlama Bölgesi Bursa kentinin gelişme yönüdür.
- 6.1.1.4.3. Bölge içinde Bursa iline hizmet edecek rekreasyon alanları Uluabat Gölü çevresinde oluşturulacaktır.
- 6.1.1.4.4. Uluabat Gölü'nün Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü tarafından belirlenecek koruma kuşaklarında, bu plan hükümlerinin 5.12.11. ve 6.1.f. maddeleri geçerlidir.
- 6.1.1.4.5. Gölün yerleşiminin tarihi ve doğal değeri korunacaktır, önerilen rekreasyon alanların koruma kararları destellenmeyecektir.
- 6.1.1.4.6. Bu alan içinde kalan Çayırdağı Ovası korunacaktır ve bu ovası sulayacak göletler için çevre kirliliği deneyici tedbirler alınacaktır.
- 6.1.1.4.7. Mutlak tarım arazileri, dikili tarım arazileri ve özel ürün arazileri korunacaktır.
- B.M.K.23.06.2015/1332
- 6.1.1.4.8. Organize deri sanayi bölgesinin plansız gelişme neden olmasa için çevresindeki köy yerleşimlerinin yapısını barmayacak ve sadece bu yerleşimlerin ihtiyacına yönelik konut alanları oluşturulacaktır.



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN KARARLARI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ

6.1.1.5.15. Merkez planlama alanı için 1/25.000 ölçeğinde Ulaşım Ana Planı kararları doğrultusunda yeni ulaşım planlaması yapılacaktır.

6.1.1.5. KUZAY PLANLAMA BÖLGESİ

6.1.1.5.1. Devlet Demiryolları ve Karayolları Genel Müdürlüğü'nce proje çalışmalarını sürdüren Bursa-İzmir Otoyolu, Yalova güzergahı geçiş, vb. projeleri ve yatırım programları dahilindeki projeler tanınmadığından bu alana etkileri olacaktır. Planlama bölgesi için yeni bir gelişme önerilmediğinden otoyolu güzergahının çekim noktası olmayacak şekilde planlaması gerekmektedir. Bu kararlar Bursa İl Ulaşım Ana Planı doğrultusunda belirlenecektir.

6.1.1.5.2. Ovaakça'da belirlenen konut dışı çalışma alanı dışında kuzey planlama bölgesinde başka bir çalışma alanı oluşturulmayacaktır.

6.1.1.5.3. Kurul-Ovaakça arası Yalova yolu kenarı heyelan alanı olduğu için bu alanda 1/25.000 ölçekli plan yapılacak ve alanın jeolojik etüdü ilgili kuruluşlara yaptırılacaktır. Bu etüd sonuçlarına göre plan kararı oluşturulacaktır. Ancak gerekli etüd yaptırılana kadar onaylı 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı plan kararları geçerlidir.

6.1.2. METROPOLİTEN ALAN DIŞINDA KALAN PLANLAMA BÖLGELERİNDEKİ UYGULAMA HÜKÜMLERİ
6.1.2.a. Metropoliiten alan dışında kalan planlama bölgelerinin 2020 yılı tahmini toplam nüfusu en fazla 791.480 kişidir.

6.1.2.1. İNEGÖL PLANLAMA BÖLGESİ

6.1.2.1.1. Planlama bölgesi 2005 yılı nüfusu 157.100, 2020 yılı nüfusu 219.000-262.500 kişidir.
6.1.2.1.2. İnegöl Ovası'nın korunması esastır. Bu ovası sulayacak göletler için çevre kirliliğini önleyici tedbirler alınacaktır.

6.1.2.1.3. Mevcut organize sanayi bölgesi incelenecek olup, alınacak tedbirler konusunda uygulamaya yönelik koşullar 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planında belirlenecektir.

6.1.2.1.4. Yer seçimi yapılan İnegöl-Yenice II. Organize Sanayi Bölgesi'nin tarımsal niteliği yüksek topraklara ve bu bölgedeki yeraltı sularına zarar vermemesi için gerekli tedbirler alınacak, çevreyi kirlenici sanayi tesislerine (özellikle boy ve tesislerine) izin verilmeyecektir.

6.1.2.1.5. II. Organize Sanayi Bölgesi'nde çevreyi kirlilik taşımayan sanayi kollarının yer alması esastır. Bu bölgede arıtma tesisi oluşturulması zorunludur.

6.1.2.1.6. II. Organize Sanayi Bölgesi'nde, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'na belirlenen mevcut alan dışında sanayi alanı ilave edilemez.

6.1.2.2. MUSTAFA KEMAL PAŞA-KADACABEY PLANLAMA BÖLGESİ

6.1.2.2.1. Mustafa Kemal Paşa Planlama Bölgesi

6.1.2.2.1.a. Planlama bölgesi 2005 yılı nüfusu 110.000, 2020 yılı nüfusu 160.000-192.000 kişidir.

6.1.2.2.1.b. Mustafa Kemal Paşa Ovası'nın korunması esastır. Ova korumasına yönelik uygulama eylem planı hazırlanacaktır. Tarım alanlarının verimini arttıracak çalışmalar teşvik edilecektir.

6.1.2.2.1.c. Mustafa Kemal Paşa İlçe merkezinde inşaatı devam eden mevcut organize sanayi bölgesi faaliyete geçecektir. Bu alanda kirlenici sanayi türleri yer almaması esas olup, arıtma tesisi oluşturulması zorunludur. Bursa merkezinde oluşacak sanayi taleplerinin bir kısmının İstanbul-İzmir Otoyolu'nun da etkisiyle bu bölgede yer alması desteklenecektir.

03.12.2009 tarih ve 398 sayılı İl Genel Meclisi Kararı

BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI
Plan Kararları Ve Uygulama Hükümleri
SAYFA 16

BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN KARARLARI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ

6.1.1.4.9. Bu planlama bölgesinden geçen otoyolu, karayolu ve demiryolu güzergahlarının kesenmeyen gelişmelere neden olmaması için, hazırlanacak uygulama projeleri 1/100.000 ölçekli Ulaşım Ana Planına aykırı olmamak koşulu ile ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda yönlendirilecektir.

6.1.1.4.10. Noktasal olan ve da organize olmayan, çevre tedbirleri oluşturulmayan sanayi alanlarında kirlenici sanayiye izin verilmeyecek ve bu nitelikte olanlar tasfiye edilecektir.

6.1.1.4.11. Planlama alanlarında Bursa metropolüne hizmet edecek çalışma ve konut alanları oluşturulacaktır.

6.1.1.4.12. Planlama alanı içinde bölgeyi etkileyecek noktasal konut alanı (kayaba konut alanı gibi) kararları irdelenecektir. Yeni konut alanlarının oluşması ile ilgili olarak bu planın 6.2.1. maddesi geçerlidir.

6.1.1.4.13. Planlama alanlarında bulunan belediyelerin noktasal sanayi kararları oluşturulmaları ile ilgili alıyıcı ve çevresel sorunlar bulunmaktadır. Bu sorunları gidermek tarım, sanayi, konut ilişkilerini en iyi şekilde sağlayabilmek için yeni bir sanayi ve küçük sanayi planlaması yapılacaktır. Bu kapsamda planlama bölgesindeki ana hedef, öneri sanayi ve küçük sanayi nin organize nitelikte olmasıdır.

6.1.1.5. MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ

6.1.1.5.1. Planlama bölgesi 2020 yılı tahmini nüfusu en fazla 2.200.000 kişidir.

6.1.1.5.2. Merkez planlama alanı içinde yer alan tarihi merkezin korunması, sınırlaştırılması ve restorasyonu esastır.

6.1.1.5.3. Merkez planlama bölgesinin 2020 yılında kimliğini, ağırlıklı olarak hizmet sektörünün belirleyebilmesi için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

6.1.1.5.4. Bu planlama bölgesinde yoğunluk artırılma, gidilemez, sınırlaştırma yapılması esastır.

6.1.1.5.5. Yerleşme merkezinin desentralizasyonu esastır.

6.1.1.5.6. Merkez planlama alanı içinde yer alan sanayi bölgeleri mevcut veri olarak alınmıştır. Boş parsellerde yer seçecek sanayi kuruluşlarının alanlarının ileri teknoloji kullanarak üretim yapması gerekmektedir.

6.1.1.5.7. Bursa ve Düzce Organize Sanayi Bölgeleri'nde arıtma tesisi oluşturulması zorunludur.

6.1.1.5.8. Gürsu-Kestel'de bulunan sanayi alanlarının mevcut durumu dışında genişletilmemesi esastır. Ayrıca tüm mevcut sanayi alanları irdelenecektir.

6.1.1.5.9. Merkez planlama alanı içinde kooperatif şeklinde yapılan küçük sanayi bölgeleri Düzce ve Balıksıdır. Bu küçük sanayi bölgeleri kendi içlerinde idare birimlerini oluşturacaktır. Ayrıca söz konusu alanlar irdelenecektir. Büyük ölçekli sanayi kullanımlarının bu alanlarda yer seçmeleri esastır.

6.1.1.5.10. Ova korumasına yönelik uygulama eylem planı hazırlanacaktır.

6.1.1.5.11. Ova içinde noktasal olarak yer seçmiş olan sanayi alanlarının tasfiye edilmesi hedeflenmektedir.

6.1.1.5.12. Ova içinde noktasal olarak yerleşme açılmış konut alanları irdelenecek konut alanları kapsamındadır (Demirtaş Belediyesi sınırları içindeki toplu konut alanı gibi).

6.1.1.5.13. Merkez planlama alanı yerleşiminin sağlanabilmesi amacıyla yeşil kuşaklar ve alanlar oluşturulması hedeflenmektedir.

6.1.1.5.14. Sosyal donatı alanlarını arttıracak çalışmalar yapılacaktır.

BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI
Plan Kararları Ve Uygulama Hükümleri
SAYFA 15

**BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN
KARARLARI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ**

- 6.1.2.2.1.d. Su kirliliğini önleyici çalışmalar yapılarak gerekli tedbirler alınacaktır. Özellikle Sturruk Çayı'nın kirliliği konusunda önlemler ivdillide alınacaktır.
- 6.1.2.2.2. Karacabey Planlama Bölgesi
- 6.1.2.2.2.a. Planlama bölgesi 2005 yılı nüfusu 60.100, 2020 yılı nüfusu 100.000-120.000 kişidir.
- 6.1.2.2.2.b. Karacabey Ovası'nın korunması esastır. Ova korumasına yönelik uygulama eylem planı hazırlanacaktır.
- 6.1.2.2.2.c. Bu plan ve buna dayalı olarak yapılacak her ölçekteki alanlarda tarım sektörü ve tarımsal sanayi korunarak geliştirilecek ve tarımsal niteliği yüksek tarım topraklarında bulunan her tür ve ölçekteki sanayiler irdelenecektir.
- 6.1.2.2.2.d. Metropolliten bölgenin öneri sosyal ve teknik donatı alanları 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planında değeriendirilecektir.
- 6.1.2.2.2.e. Havaalanının yeri, Ulaştırma Bakanlığı tarafından fizibilite raporu ve ilgili kuruluşça ÇED raporu hazırlandıktan sonra kesinleşecektir. Bu konu ile ilgili uygulama hükümleri 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planında belirlenecektir.

6.1.2.3. İZNIK-ORHANGAZİ PLANLAMA BÖLGESİ

- 6.1.2.3.a. Bu planlama bölgesi İznik Çevre Düzeni Plan sınırları içinde bir bölümdür. Planlama çalışmaları dahilinde bu sınırlar içinde iki planlama bölgesi oluşturulmuştur. Her planlama bölgesi ayrı ayrı ele alınacaktır.
- 6.1.2.3.b. Planlama bölgelerinin tamamı su koruma havzalarında kaidiğinden mevcut yerleşmelerin zorunlu gelişim ihtiyadının bu plan kararları doğrultusunda karşılanması esastır.
- 6.1.2.3.1. İznik Planlama Bölgesi
- 6.1.2.3.1.a. Planlama bölgesi 2005 yılı nüfusu 20.250, 2020 yılı nüfusu 24.800-29.760 kişidir.
- 6.1.2.3.1.b. İznik Planlama Bölgesi'nin 2020 yılında kimliğiği ağırlıklı olarak belirleyecek olan tarımsal, tarihi, turistik ve kültürel değeriği korunacaktır.
- 6.1.2.3.1.c. İznik ilçe merkezinde hiçbir sanayi tesisinin yer seçmesine izin verilmez. Mevcut sanayiler irdelenecektir.
- 6.1.2.3.2. Orhangazî Planlama Bölgesi
- 6.1.2.3.2.a. Planlama bölgesi 2005 yılı nüfusu 87.800, 2020 yılı nüfusu 100.000 -120.000 kişidir.
- 6.1.2.3.2.b. Tarım topraklarını korumak amacıyla mevcut tarımsal alanları geliştirilecek, ileri teknoloji kullanan sanayiler dışında yeni sanayilerin yer seçmesine izin verilmez.
- 6.1.2.4. YENİŞEHİR PLANLAMA BÖLGESİ
- 6.1.2.4.1. Planlama bölgesi 2005 yılı nüfusu 40.086, 2020 yılı nüfusu 55.000-67.200 kişidir.
- 6.1.2.4.2. Yenişehir Ovası'nın korunması esastır. Ova korumasına yönelik uygulama eylem planı hazırlanacaktır. Tarım alanlarının verimliliğini artıracak çalışmalar (topraklaştırma alan gibi) desteklenecektir.
- 6.1.2.4.3. Tarım Gıda ve Hayvancılık Bakanlığı'nın görüşü doğrultusunda mutlak tarım arazileri dikili tarım arazileri ve özel ürün arazileri korunacaktır.
- 6.1.2.4.4. Tarımsal sektörü geliştirmek amacıyla tarımsal sanayi ve depolamaya yönelik alanlara altı uygulama koşulları 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planında belirlenecektir.

6.2. PLANLAMA BÖLGELERİ DİŞINDAKİ UYGULAMA HÜKÜMLERİ

BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI
Plan Kararları Ve Uygulama Hükümleri

SAYFA 17

**BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN
KARARLARI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ**

6.2.1. KENTSEL YERLEŞME ALANLARI

- 6.2.1.1. Planlama bölgeleri dışındaki belediyelerin yerleşme ve gelişme alanları ile ilgili imar planları, ilave, revizyon ve mevzuat imar planlarının yapımı ve onayında bu planın genel ilke ve hedeflerine uyulması zorunludur.
- 6.2.1.2. Bu planın onama tarihinden sonra belediyesinde hazırlanacak imar planları ve ilave imar planlarında öngörülen kullanımlar ve bunlara yönelik ihtiyatlar sadece o yerleşime ait olacaktır. Bu kullanımların yer seçimi ve nitelikleri hakkında ilgili kurum ve kuruluş görüşlerinin alınması zorunludur.
- 6.2.1.3. Bu planla irdelenmesi öngörülen planlar harfi, planın onama tarihinden önce onanmış uygulama imar planları ve hükümleri geçerlidir.
- 6.2.1.4. Planlama bölgeleri dışında yer alacak öneri sanayi bölgeleri, organize ya da niteliksiz sanayi bölgeleri şeklinde kurulacaktır. Bu alanların yer seçimi Bilim, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın uygun görüşü ile ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda sonuçlandırılır.
- Ancak organize sanayi bölgelerinde faaliyetine ilgili mevzuatı gereği izin verilmeyen ya da işletilmesini mümkün olmayan sanayi tesislerinin, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın uygun görüşü alınarak bu planda değişiklik yapılması suretiyle küy yerleşik alanların dışında yapılması mümkündür.
- 13.08.2012 tarih ve 12917 sayılı Bakan Oluru ile Onaylı
- 6.2.1.5. Planlama bölgeleri dışındaki öneri küçük sanayi bölgeleri ihtiyacı karşılayacak şekilde ilgili kurum ve kuruluşların gerekli izni almak koşulu ile oluşturulabilir. Küçük Sanayi Bölgelerinde yapılanma koşulları imar planlarında belirlenir.
- 24.08.2011 tarih ve 16 sayılı Bakan Oluru ile Onaylı
- 6.2.1.6. Orhaneli, Keles, Bükükderehan ve Harmanlık yerleşmeleri planlama bölgeleri dışında kalmakla beraber Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı bütününe önem arz etmekte olup, bu alanlarda tarım ve hayvancılık tesisleri ve yöyle tutumunun desteklenmesi esastır.

BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI
Plan Kararları Ve Uygulama Hükümleri

SAYFA 18



BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN KARARLARI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ

hissedar sayısı ve her durumda 3 adet geçirmek üzere birden fazla bina yapılabilir. Bu durumda diğer yapılaşma koşullarına uyumak kaydı ile her bir binanın yapı inşaat alanı 250 m²'yi toplam yapı inşaat alanı ise 750 m²'yi geçemez.

6.2.2.11. Konut, ticari üniteler, agro-eko turizm tesisleri, ev pansiyonculuğu tesisleri, bakkalı, kahve, berber, fırın, tatlım ve teshir büfeleri, lokanta, mahalle halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatif işletme binaları ve tamirhaneler için; Emsal=1.00, Yemcek=7.50 metre (2 kat), yapı inşaat alanı 250 m²'yi geçemez, taban alanı katıya ve çatıya mesafeleri için belediyesince belirlenir.

6.2.2.12. Tarımsal üretimi korumak amacıyla üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmayan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem deposu, ürün toplama merkezi, hububat depoları, gübre ve silaj çukuru, anıhaneler, balık üretim tesisleri ve un değirmenleri gibi yapılar bu hükümler doğrultusunda yapılacaktır. Kırsal Yerleşik Alanlarda tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar için Emsal=0.50, Yemcek=8.50 metre, azami yapı inşaat alanı=1.000 m²'dir. Ancak, soğuk hava depolarında yükseklik için belediyesince 15 metre ve kadar belirlenebilir. Kollar arası mesafe üretim tipine göre belirlenecektir. Sonradan kat ilavesi yapılmayacağına taahhüt edilmesi şartıyla ek kat yapılabilir. **BMK:17.03.2022/341**

6.2.2.13. Kamuya ait yapı ve tesisler, bu planın 6.2.2 maddesinde ilde edilen emsal, yükseklik ve azami inşaat alanı ve değerlerine tabi değildir. Bu yapı ve tesislere uygulama projelerine göre ilgili yetkimli kurum ve kuruluş adına yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilir.

6.2.2.14. Müstakilatlar (ticari amaçlı binalardan oluşan, kömürük, kapalı gara), samanlık, ahır, ağıl, depo (kiler), silo, yem deposu, silaj çukuru vb.) emsale dâhil değildir. Ancak, müstakilatların tümünün yapı inşaat alanı, birlikte yer aldığı konut, bakkalı veya tarım ve hayvancılık amaçlı binaya ait yapı inşaat alanının % 50'sinden fazla olamaz.

6.2.2.15. Kırsal Yerleşik Alanlarda, bu planda belirtilmeyen hususlarda uygulama, Planlar Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci bölümü hükümlerine göre yapılır. **İ.Ö. R. 20.12.2022/1252**

6.2.4. TARIM ALANLARI

Bu plan kapsamında "Tarımsal Niteliği Korunacak Özel Mahsul Alanları", "Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar", "Diğer Tarım Alanları" ve "Toplulaştırma Alanı" olarak gösterimi yapılan ve plan hükümlerinde tanımlanan kısımlar "Tarım Alanları" olarak değerlendirilmektedir.

Tarım arazileri ile fiilen sulanan veya sulama projeleri ilgili kuruluşlar tarafından hayranlık ve yatırım programına alınmış / alınacak tarım arazilerinin tarımsal üretim amaçlı korunması esasır

Tarım arazisi olarak gösterilmiş, ancak, 4342 sayılı Mera Kanunu'na göre mera vasfı bulunması durumunda, bu alanlarda planın 6.2.5.2 Çayır-Mera Alanlarına ilişkin hükümler doğrultusunda uygulama yapılır.

Nazım imar planları onaylanıncaya kadar bu plan nolan geçerlidir.

6.2.4.1. 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNUNA TABİ ARAZİLER

6.2.4.1.1. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve bu kanuna dayanarak planın yönetmelik ve talimat hükümleri uyarınca yapılan tarım arazi etütlerine göre, fraz işlemleri ve tarımsal amaçlı yapılaşmalar Tarım ve Orman Bakanlığı'nca değerlendirilerek, bu plan kararları doğrultusunda sonuçlandırılır.

6.2.4.1.2. Tarımsal üretimi korumak amacıyla yapılabilecek tarımsal amaçlı yapılar, tarımsal faaliyetin sürdürülebilirliğini olumsuz yönde etkilemeyecek şekilde gerekli önlemler alınmak kaydıyla yapılabilir.

Tarımsal amaçlı yapılar, tarımsal depo dışında kalan soğuk hava deposu, silo, ilimsi depo, kasasama, tasnif etme, elleme tesisleri,...vs yapılar için tarım arazilerinde maks emsal=0,20'dir.

BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI
Plan Kararları Ve Uygulama HükümleriB.M.K. 24.10.2019/1511
SAYFA 20

BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN KARARLARI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ

6.2.2. KIRSAL YERLEŞME ALANLARI

6.2.2.1. 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Tedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükümlerinde Kararımlarda Değişiklik Yapılması Dair Kanun ile mahalle statüsüne dönüştürerek büyükşehir belediyesi sınırlarına dâhil olup, kırsal yaşam özelliği devam eden alanlardır.

6.2.2.2. Kırsal yerleşme alanları, 1/100.000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planında şematik gösterilmektedir.

6.2.2.3. Bu alanlarda yapılacak her türlü yapılaşmaya ilişkin uygulamalar, üst ölçek planı bulunsu dâhil, 1/100.000 ölçekli uygulama İmar planı yapılmıncaya kadar, 1/100.000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanununun 27 nci maddesi ve Planlar Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine göre yürütülür.

6.2.2.4. 3194 Sayılı İmar Kanunu 88 maddesi kapsamında Büyükşehir Belediye Meclisince kırsal özelliği devam eden yerleşim taran alanları; onaylı kırsal/köy yerleşik alanı/gelişme alanı ve çönan bulunan yerleşimler ile kırsal/köy yerleşik alanı/gelişme alanı ve çönan bulunmayan tapu kaydında "köy" olarak tanımlanmış parseller; Büyükşehir Belediye Meclisince aksine bir karar alınmadığı müddetçe "kırsal yerleşme alanları" kapsamındadır. **BMK:21.07.2022/900**

Ancak, 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Aetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlere Yastılacak Yarımlara Dair Kanun uyarınca "Ateia Maruz Bölge" ilan edilerek istâna kapatılan alanlar, onaylı kırsal yerleşik alanlar olarak kabul edilemez.

6.2.2.5. Onaylı kırsal yerleşik alan sınırı bulunmadığı durumda veya onaylı sınırının yeniden tespilini gerektiren hallerde; ilgili kurumların uygunluk görüşlerinin edinilmesi kaydıyla, sorumlu ilçe Belediye Meclisinin tedfiri ve Büyükşehir Belediye Meclisinin onayı ile kırsal yerleşik alan sınırları belirlenir. Kırsal Yerleşik Alan sınırları belirlenirken ve/veya revize edilenler, kırsal yerleşme alanının büyüklüğüne göre esas alınır.

6.2.2.6. Kırsal yerleşik alanlarda konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar, agro-eko turizm tesisleri, ev pansiyonculuğu tesisleri, kırsal yerleşimin ihtiyacına yönelik kamuya ait tüm sosyal ve teknik altyapı tesisleri (okul, ibadethane, aile sağlık merkezi, sosyal tesis, vb.), mahalle konagi, harman yeri, mezarlık, pazaryeri, postane, su deposu, karakol, mahalle halkının gündelik ihtiyaçlarını karşılayacak olan (bakkalı, kasap, kuşaför, kahvehane, çay bahçesi, büfe, lokanta, otopark, tamirhane vb.) ticari üniteler ile mahalle halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatiflerin işletme binaları İmar planı yapılmıncaya kadar yer alabilir. **BMK:17.03.2022/341**

6.2.2.7. 6.2.2.6 maddesinde sayılan kullanımlar dışında kalan fonksiyonların kırsal yerleşik alanlarda yer alabilmesi için kullanımı amacına yönelik İmar planı yapılması zorunlu olup; yapılaşma koşulları Emsal=0.50, Yemcek=7.50 metre (2 kat), azami yapı inşaat alanı= 1000 m² değerlerini aşamaz.

6.2.2.8. Frazda; asgari parsel büyüklüğü 300 m² ve asgari parsel cephesi 10 m' dir. Fraz, oluşacak yeni parsellerin yola cephe alması ve asgari cephe şartını sağlaması kaydıyla yapılabilir. Bir parselden fraz yolu ile elde edilecek parsel sayısında kısıtlama yoktur. Parselden tek suretiyle yol oluşturulamaz. Bu şartın sağlandığı takdirde, çıkma yolu cephe parselleri de fraz edilebilir.

6.2.2.9. Fraz edilmek suretiyle oluşmuş parseller, asgari cephe ve büyüklük şartını sağlaması durumunda tekrar fraz edilebilir.

6.2.2.10. Fraz edilmemiş bir parsel üzerine yapılacak konut, tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar ve bunların ilzümü müstamlakat binaları dışında birden fazla yapı yapılmaz. Ancak, bir yapıda birden fazla bağımsız bölüm yapılabilir. 1500 m² den büyük olan hisseli parsellerde ise maliklerin muvafakatı alınmak ve binalar arasındaki mesafeler 6 metreden az olmamak şartı ile

BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI
Plan Kararları Ve Uygulama Hükümleri

SAYFA 19



BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN KARARLARI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ

- 6.2.6.5. Yerli su kaynaklarının bulunduğu alanın 50.00 m. sınırı dışında yer altı su kaynakları kullanılarak tesis talebi olması halinde Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, Maden Tetkik Arama Enstitüsü Genel Müdürlüğü, İl Çevre ve Sağlık Müdürlükleri ve belediye sınırları dışında İl Özel İdare, belediye sınırları içinde ilgili idarelerden izin alınmak ve bu kurulların talep edeceği ilgili kurum ve kuruluşlar görüşleri doğrultusunda yapılacak tesise ait İhtilaf raporu ve 1/1.000 ölçekli imar planı yapılmak koşulu ile izin verilecektir. Bu alanların kullanımına dönük ihtiyacı, ilgili idare tarafından belirlenecektir.
- 6.2.7. KARAYOLU SERVİS ALANLARI**
- 6.2.7.1. Karayolu servis alanlarında yer alacak yapılar; Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonları ile bu tür tesislerle birlikte düzenlenecek servis istasyonu, konaklama tesisi, yeme içme tesisi vb. karayoluna hizmet verecek tesisler ile tephire ve ticarete yönelik mağazalardır.
- 6.2.7.2. Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında karayolları kenarında yapılacak tesislerde, 2918 sayılı "Karayolları Trafik Kanunu" ve "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" ile 5015 sayılı "Petrol Piyasası Kanunu" ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- 6.2.7.3. Karayolları Genel Müdürlüğü'nün sorumluluğunda olan karayolu güzergahındaki alanlardan 5403 sayılı Kanun kapsamında Muhtak Tarıma Arazi, Dikili Tarım Arazisi, Özel Ürün Arazisi olarak belirlenen ve 3038 sayılı Kanun kapsamında kalan alanlarda zorunlu kalınması halinde yalnızca Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonları ilgili mevzuatlar uyarınca yapılabilir. Bu tesisler için Emsal (E) 0.05'dir.
- 6.2.7.4. Karayolları Genel Müdürlüğü'nün sorumluluğunda olan karayolu güzergahındaki alanlardan sadece 5403 sayılı Kanun kapsamında Marjinal Tarım Arazisi olarak belirlenen alanlarda Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonları ile bu tür tesislerle birlikte düzenlenecek servis istasyonu, konaklama tesisi, yeme içme tesisi vb. karayoluna hizmet verecek tesisler ile tephire ve ticarete yönelik mağazalar yer alabilir. Bu Tesisler için Emsal (E) 0.20'dir.
- 6.2.7.5. Bu alanlar için yukarıda belirtilen şartlar dâhilinde alt ölçekli imar planları yapılmadan uygulamaya geçilemez.
- 8.M.K. 23.06.2015/1332**
- 6.2.8. DOĞAL GAZ BORU HATLARI, NATO BORU HATTI VE ENERJİ NAKİL HATLARI GEÇİŞ ALANLARI**
- 6.2.8.1. BOTAS Bölge Müdürlüğü ile Petrol Tasıma A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün görüşü alınmadan doğal gaz ve petrol boru hattı güzergahı (boru hatları) boyunca ve pompaalanı ve dağıtım istasyonları (istasyon) yakın çevresinde sabit veya geçici yerleşim, bina, benzinlik vb. tesis kurulamaz, kanalizasyon, su tesisatı, kazı çalışmaları yapılamaz. Boru hatlarının yakın çevresinde yandırı ve patlayıcı maddeler depolanamaz.
- 6.2.8.2. İlgili kuruluşların aksine bir görüş alınmadığı takdirde boru hatlarına ve istasyonlarına yaklaşma mesafeleri ve çevresinde yapılacak bulunan boru hatlarına (doğal gaz ana hatta 75 bar basınçta) yaklaşma mesafesi boru hattının her iki tarafında 35.00 m'dir.
- 6.2.8.2.a. Yeraltına gömülü olarak bulunan boru hatlarına (doğal gaz ana hatta 75 bar basınçta) yaklaşma mesafesi boru hattının her iki tarafında 35.00 m'dir.
- 6.2.8.2.b. Doğal gaz istasyonlarına yaklaşma mesafesi 50.00 m'dir. Tesis alanlarının çevresinde mülkiyet sınırından itibaren koruma bandı oluşturulması zorunludur.
- 6.2.8.2.c. Benzin istasyonlarının, istasyon ve boru hatlarına yaklaşma mesafesi 250.00 m'dir. Bu alanlarda ilgili yönetmelik hükümleri çerçevesinde uygulama yapılması esastır.
- 6.2.8.2.d. Patlayıcı madde bulunduran veya kullanan tesislerin doğal gaz istasyonlarına yaklaşma mesafesi 400.00 m'dir. Bu alanlarda ilgili yönetmelik hükümleri çerçevesinde uygulama yapılması esastır.

BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI SAYFA 24
Plan Kararları Ve Uygulama Hükümleri

BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN KARARLARI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ

- 6.2.5.2. ÇEVRE - MERA ALANLARI (YAYLAK VE KIŞAKLAR DAHİL)**
- 6.2.5.2.1. Bu alanların işah edilmesi ve tarımsal amaçlı kullanılması esastır.
- 6.2.5.2.2. Bu alanlardaki tescilli mera arazilerinde, 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında uygulama yapılacaktır.
- 6.2.5.2.3. Bu planın onayından önce, alt ölçekli planlarla arazi kullanımı kararı getirilmemiş tescilli mevalarda, mevzuata uygun olarak mera vashi kaldırılmadan imar uygulamaya yapılamaz. İnşaat izni verilemez.
- 6.2.5.2.4. Bu alanlarda, tescilli mera dışında kalıp, özel mülkiyete konu olan arazilerden, 5403 sayılı Kanun kapsamındaki arazilerde "6.2.4.2. Tarım Arazileri" bağlı altında yer alan plan hükümleri geçerlidir.
- 21/04/2015 tarih ve 883 sayılı Bursa Büyükşehir BMK ile Onaylı**
- 6.2.5.3. MESİRE ALANI**
- Planın hangi kullanımda kaldığına bakılmaksızın 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ile 6631 sayılı Orman Kanunu'nun 25. Maddesine göre tespit (tescil) edilmiş veya edilecek Mesire Alanları, aşağıdaki hükümler geçerlidir:
- 6.2.5.3.1. Mesire Alanları (Orman İç Dinlenme Yerleri): Rekreatif ve estetik kaynak değerlere sahip alanlarda kamunun dinlenme, eğlenme (rekreatif) yönünde gündüzlük ve/veya geceleri sahipleri tarafından kararlaştırılan ve arazi kullanma özelliklerine göre gerekli yapı, tesis ve donatılarla kullanıma açılan veya açılmak üzere Çevre ve Orman Bakanlığı'na ayrılan orman ve orman rejimine tabi sahalar ile Orman Genel Müdürlüğü'nün özel mülkiyetinde, işletiminde Çevre ve Orman Bakanlığı'na verilmiş sahalar olup bu alanlarda Müşterek Tesisler, Gündüzlük Kullanım Tesisler, Organizasyon Kamp Tesisleri ve Sabit Gecelemeye yönelik yapı ve tesisler yer alabilir.
- 6.2.5.3.2. Bu alanlarda E0.05 ve Hmax:6.50m'yi geçmez (a) bendinde geçen kullanım türleri kapsamında hangi tip yapı, tesis ve donatılar yer alacağı alt ölçekli planlarda belirlenir.
- 6.2.5.3.3. Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğüne Mesire Alanları ölçeğinde hazırlanan ve onaylanan Gelişme Planları doğrultusunda, Mesire Alanlarının büyüklüğüne göre hazırlanacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ilgili idarelerce onaylanmadan uygulamaya geçilemez.
- Mülga Çevre ve Orman Bakanlığı'na 07.10.2005 tarih onaylı**
- 6.2.6. SU TOPLAMA HAVZALARI, YER ALTI KAYNAKLARI VE KORUMA KUŞAKLARI**
- 6.2.6.1. İçme ve kullanma suyu kaynaklarının su toplama havzalarının muhtak ve kısa mesafeli koruma alanlarında "Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği" ve Teknik Usulur Tebliği'nde belirtilen hususlar geçerlidir.
- 6.2.6.2. Su toplama havzalarının orta ve uzun mesafeli koruma alanlarında "Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği"nde belirlenen kullanımlar için bu planın belirlediği kullanım kararları uygulama hükümlerinde belirlenen yapılarınm koşulları ile geçerlidir.
- 6.2.6.3. 17.6.1974 tarih ve 14918 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Kaynak Suları Yönetmeliği" hükümleri geçerlidir.
- 6.2.6.4. Yeraltı su kaynaklarının bulunduğu alanın 50.00 m. çevresinde yol dahil hiç bir yapılaşmaya izin verilemez.

BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI SAYFA 23
Plan Kararları Ve Uygulama Hükümleri

BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN KARARLARI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ

6.2.13. TURİZM ALANLARI

6.2.13.a. Planlama bölgeleri dışında, bu planla belirlenen mevcut ve tüm turizm alanları ve onarı turizm özel planlama alanlarında 2634 sayılı "Turizm Teşvik Kanunu" ve "Turizm Yatırım ve İşletmelerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmeliği" ne uyulması ve turizm alanlığından Turizm Yatırım Belgesi alınması zorunludur. Bu tür tesislerde, turizm alanlığı ve ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda ilgili idarece onaylanacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planları yapılacaktır. Turizm tesis alanlarında 1/5000 ölçekli nazım imar planlarına göre hazırlanacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planları yapılmadan ve 3194 sayılı "imar kanunu" uyarınca ilgili idarece onaylanmadan inşaat yapılmaz.

6.2.13.b. Turistik tesislerde renk, çatı kaplaması, cephede doluluk ve bostluk oranları ve bina birim ölçülerinde çevre karakteristilerine uyularak tarihi ve kültürel bintik korunacaktır.

6.2.13.c. 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında ve tesislerin mimari projelerinde topografya ve doğal bitki örtüsüne uygun çözümler geliştirilecektir.

6.2.13.d. Mustafa Kemal Paşa civarındaki mevcut rekreasyon alanlarının geliştirilmesine karar verilmiştir. Bursa ilinin ihtiyacına yönelik rekreasyon alanları oluşturulacaktır. İçme suyu kaynağına sahip olmayan baraj ve göletlerin çevreleri de turizm ve rekreasyon amacı ile değerlendirilecektir.

6.2.13.e. Köles ilçesi Kocayayla mevkisinde yayla turizmi ve rekreasyon, Oylat ve Akarca da termal turizm faaliyetleri geliştirilecektir.

6.2.13.f. Bursa ilinin ihtiyacına yönelik rekreasyon alanları oluşturulacaktır. İçme suyu kaynağına sahip olmayan baraj ve göletlerin çevreleri de turizm ve rekreasyon amacı ile değerlendirilecektir.

6.2.13.1. KIRSAL TURİZM

6.2.13.1.a. Geleneksel mimarinin ve doğal yapının korunması esaslır. Bölgenin doğal ve kültürel kaynak zenginliği nedeniyle agro (çiftlik) turizm, iklimatizm etkinliği, at ile gezinti etkinliği, dağ bisikleti etkinliği, doğalgaz etkinliği, doğada serbest yürüyüş, kayak, kış gözlemciliği, mağaracılık, trekking, yamaç paraşütü vb. etkinlikler için uygun alanlar bilimsel yöntemlerle belirlenecek ve çevreye olumsuz etki yapmayacak şekilde planlanması için gerekli çalışmalar yapılacaktır.

Yapılacak olan inşaatların temel ve taşıyıcı sistemlerinde taş veya ahşap kazık temel sistemi uygulanacak olup, betonarme ve çelik kullanılmayacaktır. Çatı kaplamasında kiremit kullanılacaktır. Şingile, trapez sac, sandviç panel vb. çatı kaplama malzemeleri kullanılmayacaktır.

BMK:28.07.2020/1136

6.2.13.1.b. Bu alanlarda kırsal turizme yönelik çiftlik-köy evi, yayla evi, dağ evleri vb. konaklama kullanımları ile aile işletmeciliği şeklinde pansiyonlar, yeme içme tesisleri ile yöresel ürünlerin satış üniteleri yer alabilir.

En az parsel büyüklüğü: 20.000 m², min.terik oranı: %10

En fazla emsal:0,20 Yençek:6,50 m. (2 kat) dir.

Konaklama birimlerinde yapılacak tesisde tek bağmaz bölüm oluşturulacak olup, hat mülkiyeti veya kat irtiliği tesis edilmeyecektir.

Parsel içinde yer alacak her konaklama birimi için maksimum inşaat alanı 45m² dir.

Ticari birimler emsalle dahil olup, konaklama birimleri için kullanılan toplam emsalın %10'nu geçemez.

BMK:28.07.2020/1136

BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI
Plan Kararları Ve Uygulama Hükümleri
SAYFA 26

BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN KARARLARI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ

6.2.8.2.e. Boru hatlarının üzerinden geçmesi ve bulunması zorunlu olan yol ve benzeri tesisler için ilgili idaresinden alınacak uygun görüş ve onaylanmış projesine göre işlem yapılacaktır.

6.2.8.2.f. Boru hatları emniyet şeridi üzerinde yapılacak yeşil alan, spor alanı, otopark gibi açık tesisler için ilgili kuruluşın alınacak uygun görüş ve onaylanmış projesine göre işlem yapılacaktır.

6.2.8.3. Enerji nakil hatları yakın çevresine yapılacak tesisler için bu konuda Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'na danışılması bulunan ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.

6.2.9. ASKERİ ALANLAR

6.2.9.1. Askeri alanlarda, 22.12.1991 tarih ve 17552 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu" ve bu kanuna ilişkin yönetmelik hükümleri geçerlidir.

6.2.9.2. Planlama kapsamında kalan askeri sahalarda, askeri güvenlik bölgeleri, askeri yasak bölgeleri ve askeri hizmetler için kamulaştırılacak sahalarda yapılarma koşulları için ilgili kurulanlığın görüşü alınacaktır.

6.2.10. SİT ALANLARI

6.2.10.1. Sit alanlarında 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu", ilgili yönetmeliği ile ilgili kurul kararlarına göre uygulama yapılacaktır.

6.2.10.2. Planda öngörülen doğal sit alanları tesdi edilmeleri için, Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'na teklif edilecek ve alınacak karar doğrultusunda işlem yapılacaktır.

6.2.11. MADEN İŞLETME TESİSLERİ VE OCAKLAR

6.2.11.1. Maden işletme tesisleri ve ocaklar 26.9.1995 tarih ve 22496 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği"nde 1. Derece Gayri Sıhhi Müesseseler kapsamında kaldığından Sağlık Bakanlığı, Temel Sağlık Genel Müdürlüğü'nden uygun görüş alınması ve başka bir amaçla kullanılmayacağı konusunda tesis sahiplerince ilgili idareye yazılı taahhütte bulunulması gerekmektedir.

6.2.11.2. Yüceardaki koşulların yerine getirilmesi halinde parsel büyüklüğüne bakılmaksızın "Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği"ne göre mülkiyetinden sağlık koruma bandı bırakılmak suretiyle hazırlanacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ilgili idarece onaylanarak uygulama yapılacaktır.

6.2.11.3. Tesis zmi Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın uygun görüşü doğrultusunda verilebilir. 6.2.11.4. Bu tesislerde işçi, servisine ve barınma amacına yönelik kalıcı olmayan, taşınabilir malzemelerden yapılmış yapılar yer alabilir.

6.2.11.5. Azami 500 m² inşaat alanı bu yapılarla en fazla Yükseklik (H): 4,50 m., 1 kat olacaktır.

6.2.11.6. Patlayıcı madde depo tesislerine, İçişleri Bakanlığı'nın ilgili mevzuatı gereği işlem yapılır.

6.2.12. TAŞ VE MERMER OCAKLARI

Mustafa Kemal Paşa, Devedikönü'nde bulunan bulunan mermer kaynaklarının işlendiği bir bölgede mermer sanayi ile ilgili bir organize sanayi bölgesi kurulması öngörülmektedir. Organize sanayi bölgelerinde yapılacak yapılarda, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nca plan yapılması ve onaylanması koşulu ile bu alanlarda en fazla:

Emsal (E) : 0,25.

Yükseklik (H) : 6,50 m., 1 kat olacaktır.

BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI
Plan Kararları Ve Uygulama Hükümleri
SAYFA 25



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN
KARARLARI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ

6.2.14.2.2. Sağlık alanlarına ilişkin yapılaşma koşulları 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler ile getirilen standartların altında olmamak koşuluyla ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında ilgili idaresince belirlenir.

23/10/2013 tarih ve 16415 sayılı Bakan Olur'u ile onaylı.

6.2.14.3. REKREASYON ALANLARI

6.2.14.3.1. Bu planda belirtilen rekreasyon alanları için ilgili idare, diğer ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda işlem yapılır.

6.2.14.3.2. Rekreasyon alanına yönelik yapılacak yapılarda, en fazla;

Emsal (E): 0,10; Yükseklik (H): 7,00 m. dir.

6.2.14.3.3. Orman alanları içerisinde yapılacak rekreasyon alanlarında da bu planın 6.2.14.3.1 ve 6.2.14.3.2 maddeleri geçerlidir.

6.2.15. ÇÖP DEPOLAMA ALANLARI

Bu planın genel kullanım, koruma ve gelişme ilke ve hedefleri çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda ÇED Yönetmeliği uyarınca yer tespiti ve uygulanması yapılacaktır.

6.2.16. KAYNAK SULARI ŞŞELEME VE AMBALAJLAMA TESİSLERİ

6.2.16.1. Kaynak suları işletme ve depolama alanları ve potansiyel intivaç Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, Maden Tetkik ve Arama Enstitüsü Genel Müdürlüğü'nün görüşleri doğrultusunda ilgili idarece belirlenir. Yapılacak tesisler için Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, Maden Tetkik ve Arama Enstitüsü Genel Müdürlüğü, ilgili idare ve bu idarenin talep edeceği ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ilgili idarece onaylanmadan uygulanamaz.

6.2.16.2. Bu tesislerdeki yapılaşma koşulları bu planın genel hükümlerinin 5.12.32. maddesine göre belirlenir. Onaylı çevre düzeni planı bulunan alanlarda da aynı hüküm geçerlidir.

7. YENİLENEBİLİR ENERJİ ÜRETİM ALANLARI

Yenilenebilir Enerji (Hidrolik, Rüzgâr, Güneş, Jeotermal, Biyogaz, Dalga, Akıntı Enerjisi Ve Gelecekte) Üretim Alanlarında, ilgili kurum ve kuruluşlardan Alınan İşinler Ve Enerji Piyasası Düzenleme Ve Denetleme Kurulunca Verilecek Lisans Kapsamında, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğine Gerek Kalmaksızın, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda Hazırlanan Nazım Ve Uygulama İmar Planları, ilgili idaresince Onaylanır Ve Planlar Bilgi İçin Sayışal Verilerle Bakanlığa Gönderilir. Söz konusu Tesisler/Tesis Alanları Amacı Dışında Kullanılmamalı Ve Plan Değişikliği Yolu İle Farklı Bir Kullanım Kararı Geçirilemez.

BMK-28.07.2020/1137

BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI
Plan Kararları Ve Uygulama Hükümleri

SAYFA 28

BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN
KARARLARI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ

6.2.13.1.c. "Kırsal Turizm alanlarında; ilgili bakanlıklar ve bunların bağlı kuruluşları tarafından desteklenen projeler, Avrupa Birliği kaynaklı projeler, Dünya Bankası destekli projeler, TKOK, BEBKA vb. destekli projeler gibi her tür gerçek ve tüzel kişilerin yapacağı yatırım ve destekleme projelerinde ilgili kurumdan öncelikli olarak görüş alınması gerekmektedir. "Destekleme projesi kabul edilmediğinde ilgili ruhsatı iptal edilir." şeklinde noter taahhüdü verilmesi kaydı ile bu planda 6.2.13.1.b. maddesindeki hükümler geçerli olup destekleme projesi kabul edilen alanlarda mevcut emsalin %50'si kadar emsal artışı yapılabilir. Alan büyüklüğü 10.000 – 20.000 m2 arasındaki alanlarda ise bu planın 6.2.13.1.b. maddesindeki en az parsel büyüklüğü hükmü dışındaki hükümler geçerli olup bu alanlarda emsal artışı yapılamaz."

BMK-28.07.2020/1137

6.2.13.2. GÜNÜBÜRLÜK TURİZM

6.2.13.2.a. Planlama bölgeleri dışında turizme yönelik olarak sadece günübirlik tesis ve kamp alanları yer alabilir. Bu alanlarda konaklama tesisi yapılamaz. Ancak konaklama hizmetini sağlamak amacıyla kalıcı olmayan, taşınabilir malzemelerden yapılmış ve sadece turizm amaçlı geçici nitelikli günübirlik kullanıma dönük lokanta, gazino, çay bahçesi, eğlence alanları, plaj kabini ve benzeri tesisler yapılabilir.

6.2.13.2.b. Bu alanlarda çadır/konaklama tesisleri için yoğunluk 70 çadır/hektardır.

6.2.13.2.c. Bu alanlarda ilgili yasa ve yönetmeliklerde tanımlanan ortak kullanımlara yönelik ve 6.2.13.2.a. maddesinde tanımlanan sabit tesisler için, en fazla;

Emsal (E) : 0,05; Yükseklik (H): 4,50 m., 1 kat olmalıdır.

6.2.14. EĞİTİM, SAĞLIK, REKREASYON ALANLARI

Planlama Bölgeleri dışında, konusuna göre ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınmak, 1/5 000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları hazırlanmak ve ilgili idaresince onaylanmak koşuluyla eğitim, sağlık ve rekreasyon tesisleri yapılabilir.

6.2.14.1. EĞİTİM ALANLARI

6.2.14.1.1. Bu planda eğitim amacına hizmet edecek her türlü alan kullanımına ait avan ve uygulama mimari proje için Milli Eğitim Bakanlığı ve ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Yurt binaları ile kampus içi zorunlu konaklamaya yönelik lojman yapıları, dışında konut amacına yönelik yapı yapılamaz.

6.2.14.1.2. Eğitim alanlarına ilişkin yapılaşma koşulları 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile getirilen standartların altında olmamak koşuluyla ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında ilgili idaresince belirlenir.

23/10/2013 tarih ve 16415 sayılı Bakan Olur'u ile onaylı.

6.2.14.2. SAĞLIK ALANLARI

6.2.14.2.1. Hastane ve sağlık kuruluşlarına ait tesisler, zorunlu arıtma ve atık depolama tesisleri ile zorunlu konaklamaya yönelik lojman yapıları dışında konut amacına yönelik yapı barındırmamak koşuluyla, Sağlık Bakanlığı ile ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü doğrultusunda yapılacaktır.

BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI
Plan Kararları Ve Uygulama Hükümleri

SAYFA 27



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

**BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN
KARARLARI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ**

NİLÜFER İLÇESİ, DOĞANKÖY MAHALLESİ, 21 NO'LU PARSELE AİT PLAN HÜKÜMLERİ:

- 1) Orman Ve Su İşleri Bakanlığı'nın 04.12.2014 Gün Ve 201 Sayılı Oluru ile Entegre Sağlık Tesisi Yapımı için Ön İzin Verdiği 830813,17 M2'lik Kismında "Entegre Sağlık Kampüsü (Şehir Hastanesi)" Yer Alacaktır.

B.M.K. 23.12.2014 / 1574

- 2) Ön İzin Verilen Alan İçinde Yer Alacak Tesisler İçin Yapılaşma Koşulları Alt Ölçek Planlarda Belirlenecektir. Avan Projeye Göre Yapılaşma Şartı Belirlenemez

- 3) 6831 Sayılı Orman Kanunu'nun 17/3 Ve 18. Maddeleri Uygulama Yönetmeliği Hükümleri Doğrultusunda Kati İzinler Alınmadan Ve 3194 Sayılı İmar Kanunu Hükümleri Uyarınca Ruhsatlandırılmadan Uygulamaya Geçilemez.

B.M.K. 17.07.2014 / 741

İNEGÖL İLÇESİ, YENİCE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ Ç.D.P. DEĞİŞİKLİĞİNE AİT PLAN NOTLARI:

1. Yenice Osb Alanı Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının "İnegöl Planlama Bölgesi" Nin Uygulama Hükümlerinin Ve Bu Hükümlerin 3. Maddesine İstinaden Planlanmıştır.

2. Planlama Alanında Alt Ölçekli Plan Kararlarında, Maksimum Alanda Ova Alanını, Planlama Alanından Ayıran Tampon Alanlar Oluşturulacaktır.

3. Planlama Alanında Tüm Çevre Koruma Tedbirleri Alınacak Ve Altyapı Yatırım Planı Oluşturulacaktır.

4. Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 21.11.2014 Tarihinde Onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik Ve Jeoteknik Etüd Raporunda Belirtilen Hükümlere Uyulacaktır.

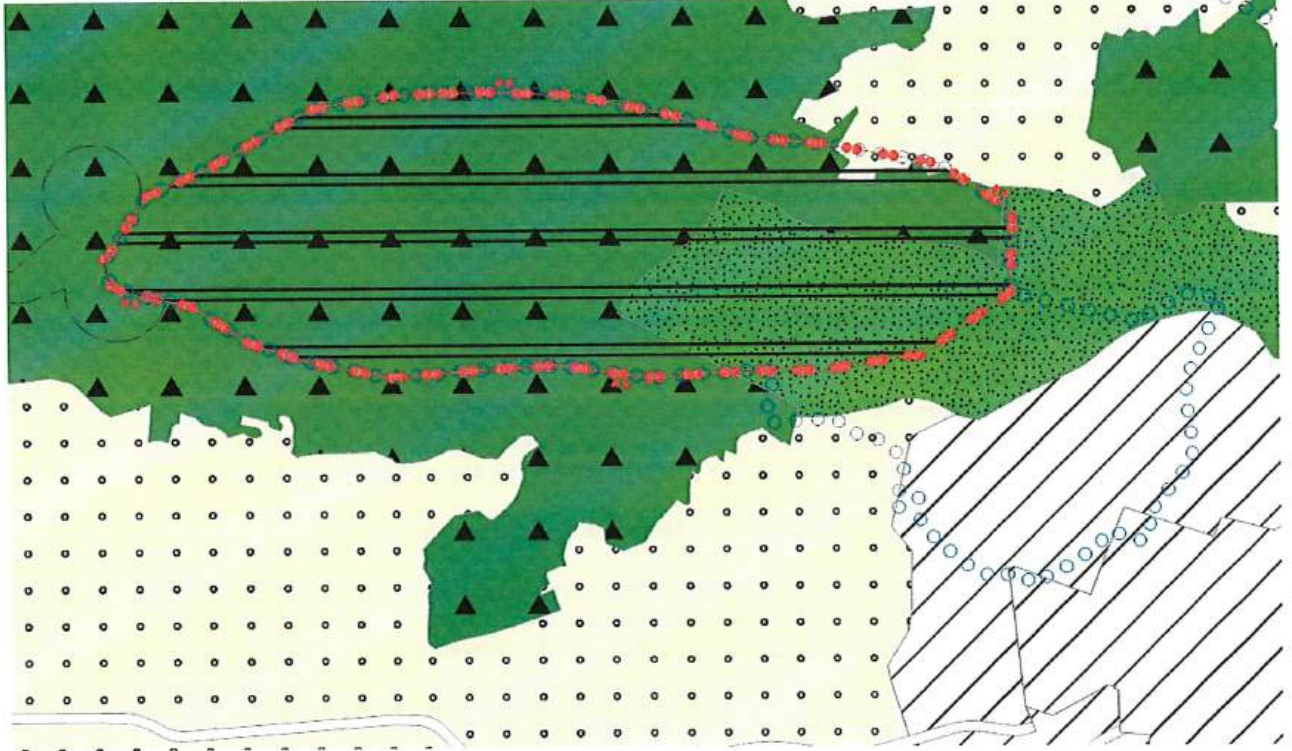
5. Osb Sınırları 4562 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliğinin Geçici 5. Maddedi Uyarınca Belirlenmiştir.

B.M.K. 25.11.2017/3261

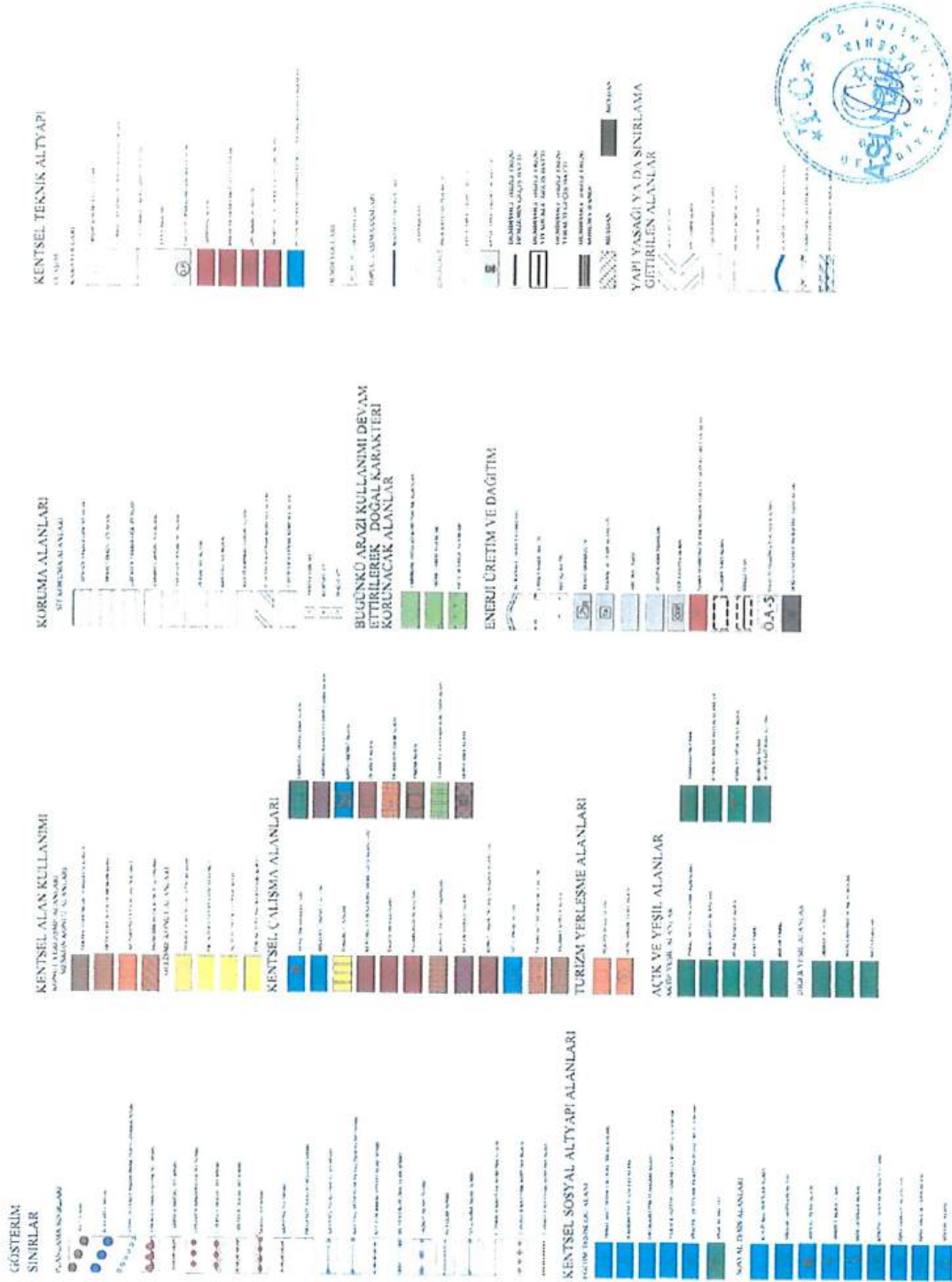


TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

**II.II. ONAYLI 1/25.000 ÖLÇEKLİ BURSA MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ
NAZIM İMAR PLANI**



Harita 7: 1/25.000 Ölçekli Mevcut Plan Durumu.

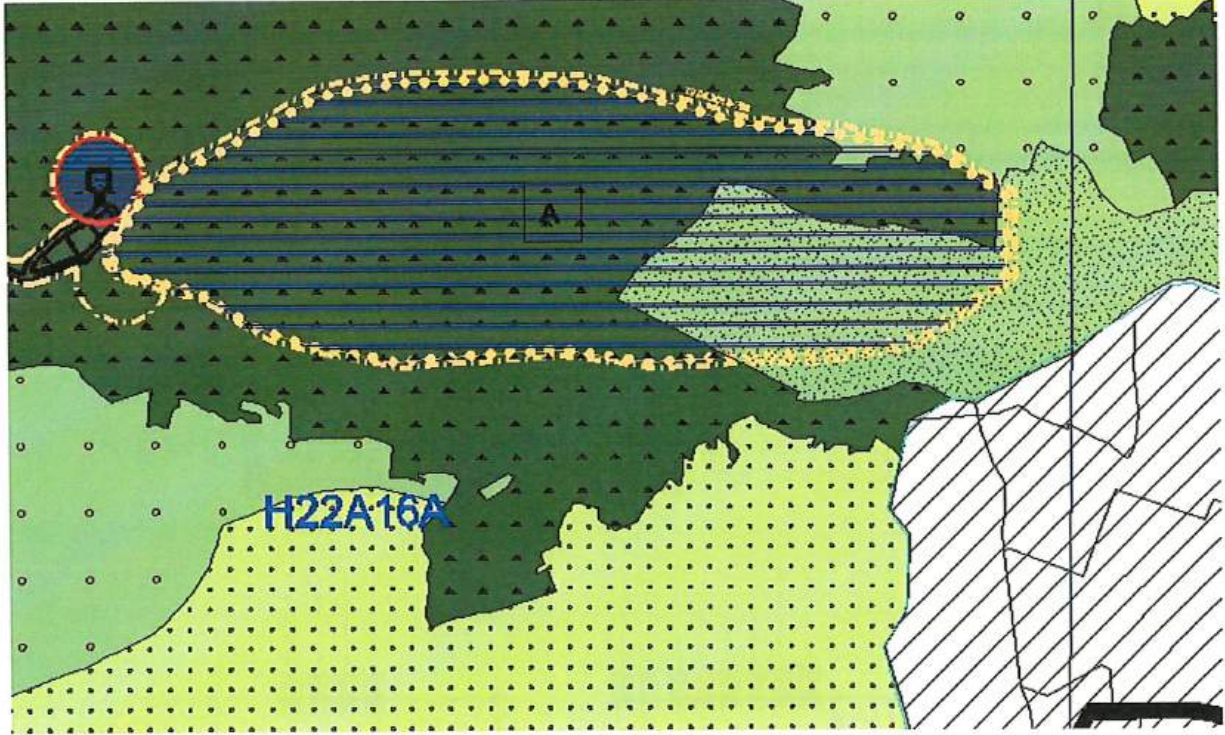


Şekil 3: 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Gösterimi.



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

II.III. MEVCUT ONAYLI 1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ MERKEZ NAZIM İMAR PLANI



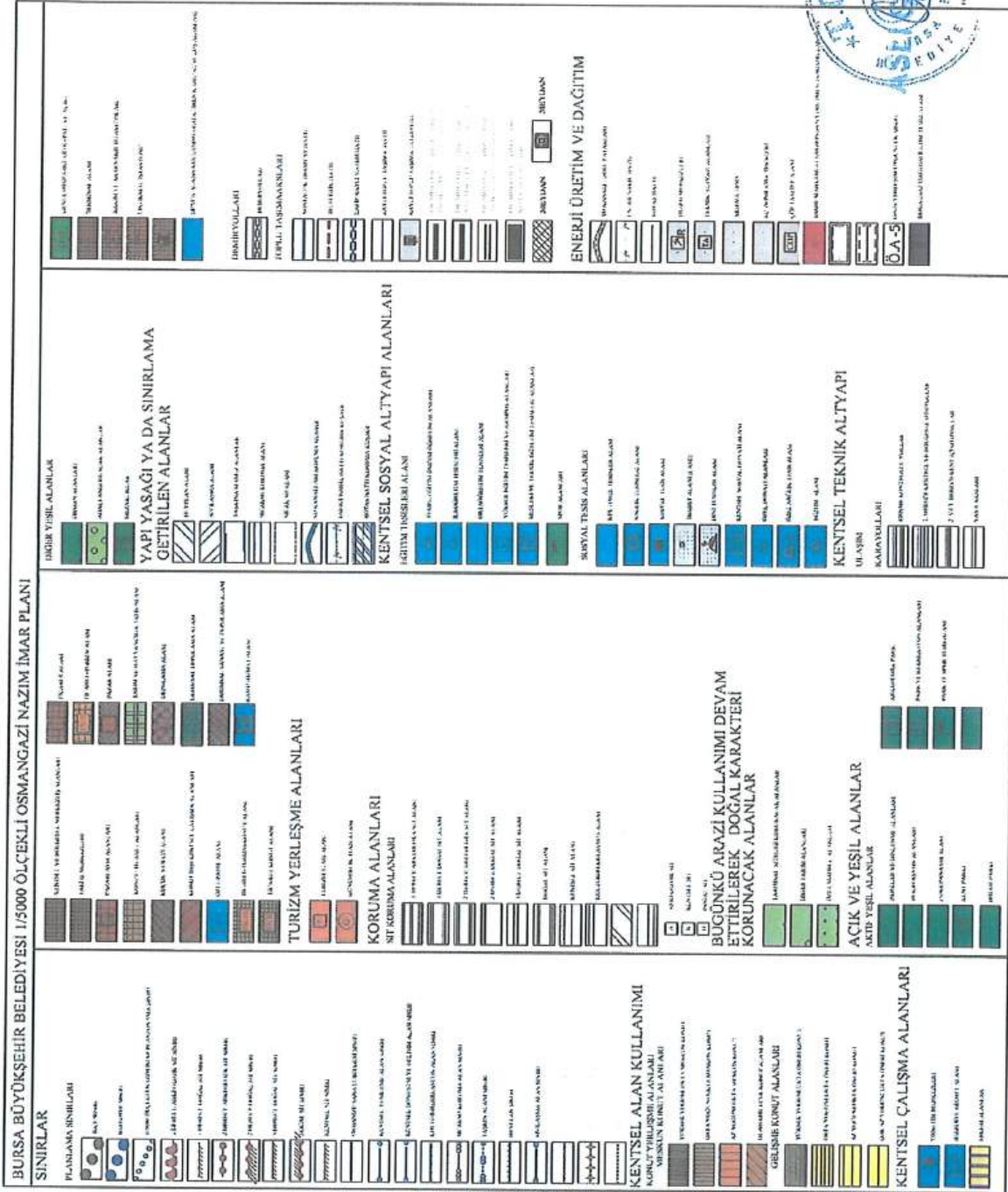
Pafta 1:1/5000 ölçekli Osmangazi Merkez Nazım İmar Planı

Planlama Alanı arşiv kayıtlarımızda 1/25000 Nazım İmar Planı kapsamında, kısmen Arkeolojik Sit Sınırı içerisinde, kısmen Orman Alanında, kısmen Bölge Parkı Alanında, kısmen Tarım Alanında, kısmen de Kırsal Yerleşim Alanları-Inkısaf(Gelişme Alanları) kapsamında kalmakta olduğu;

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında, , kısmen Arkeolojik Sit Sınırı içerisinde, kısmen Orman Alanında, kısmen Bölge Parkı Alanında, kısmen Tarım Alanında, kısmen de Köy Yerleşik Alan Sınırı içerisinde kalmaktadır.



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



Şekil 5: Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Gösterimi.



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

II.IV. MEVCUT ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

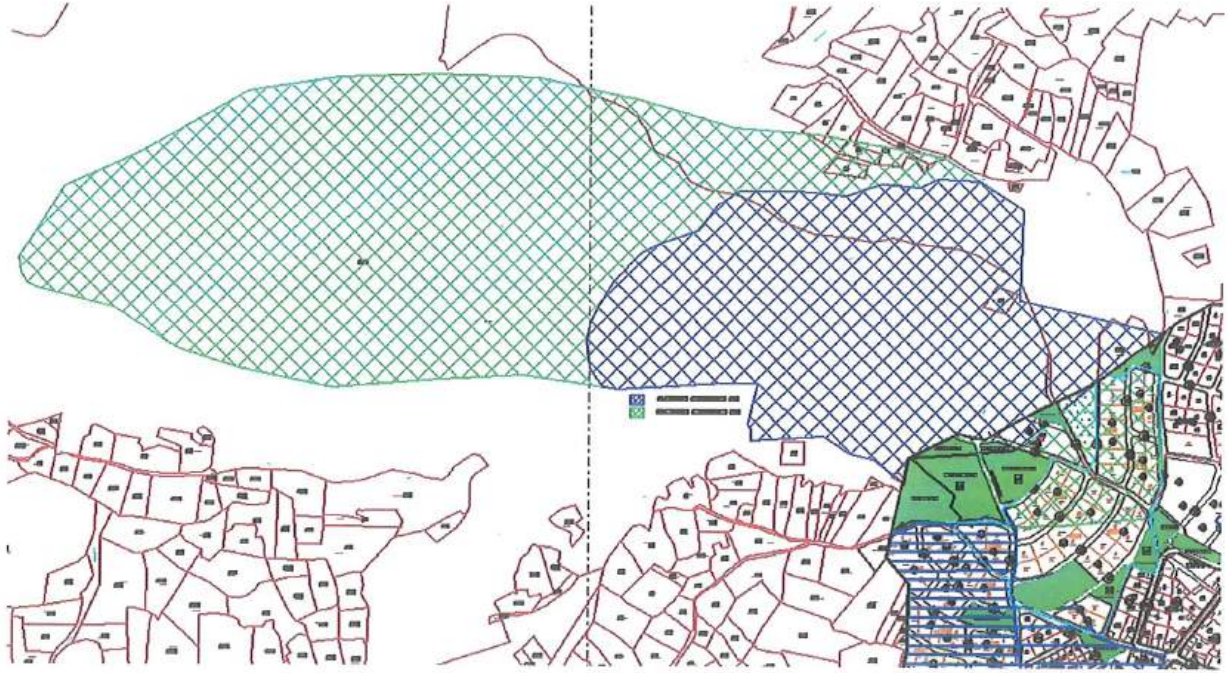
Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.03.2015 gün ve 535 sayılı kararı ve Uip-8109,2 sayı ile onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen Ayırık Nizam Konut Alanında, kısmen yeşil-park alanda, kısmen orman alanında, kısmen rekreasyon alanında, kısmen yol alanında, kısmen de otopark alanında kalmaktadır.

Ancak Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.07.2023 tarih ve 12550 sayılı kararı ile;

"Bursa ili, Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mahallesi, 02/12/1994 tarihli ve 3796 sayılı kararla II. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescil edilip 09/03/2013 tarihli ve 1726 sayılı kararıyla da köşe koordinat değerleri edilen Kartaltepe (Cifteyayalar) Philaeder Antik Yerleşimde, 27/11/2015 tarihli ve 5156 sayılı kararı kapsamında Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü uzmanları tarafından gerçekleştirilen irdeleme çalışmaları sonucunda; Kartaltepe (Cifteyayalar) Philaeder Antik Yerleşimi içerisinde Bizans Dönemine tarihlenebilecek 10169 ada, 659 parselde; Temel Kalıntısı / Kule - 1, Kule 2, Sarnıç 1, Sarnıç 2, Sarnıç 3, Duvar Kalıntısı, Sur Kalıntısı 1, Sur Kalıntısı ve Kule, bununla birlikte; mevcut sit alanının güneydoğusunda Bizans Dönemine ait çatki (kiremit) mezarların oluşturduğu Nekropol, 10169 ada, 660 parseldeki Kule — 3 ile Bizans ve Osmanlı Dönemlerine tarihlenebilecek günlük kullanım kap form parçaları ile yapı elemanı parçaları 2863 sayılı Kanunun 6. Maddesinde belirtilen özellikleri taşımasa nedeniyle mevcut sit alanıyla bütünleştirilmesi amacıyla mevcut ve yeni tespit edilen kalıntılar ile yüzey bulunan dikkate alım arak karar eki 1/4000 ölçekli paftada sınırları işaretli ve koordinatları belirtilen alanın, 2863 sayılı Kanunun 7. Maddesi gereğince ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yiriksik Kurulu'nun 05/11/1999 tarihli ve 658 sayılı ilke kararı dikkate alınarak I.ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescil edilmesine, sit fişinin uygun olduğuna;

- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 17. Maddesi uyarınca 24/05/2013 tarihli ve 2025 sayılı kararla istenilen koruma amaçlı imar plan Kurulumuza iletilmediğinden, 1/4000 ölçekli paftada koordinatları belirtildiği sekliyle sit bütününe kapsayacak ve çevresinde yeterli etkilenme geniş alanı içerecek şekilde koruma amaçlı imar plan hazırlanmasının, bu aşamaya kadar; 2863 sayılı Kanunun 17. Maddesi gereğince, kararımız ekinde önerilen Geçiş Dönemi Koruma ve Kullanma Sartları 3 yıl şiiire ile geçerli olmasına karar verildi." denilmektedir.

Alanın kuzeybatısında bulunan alana ilişkin meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.



Şekil 3: 1/1000 Ölçekli Gündoğdu Köyü Uygulama İmar Planı



Şekil 4: Alandaki 1/1000 ölçekli Gündoğdu Uygulama İmar Planı Planlama Alanı



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

II.V. PLANLAMA ALANI KURUL KARARI

Süreç, Planlama Alanı arşiv kayıtlarımızda 1/25000 Nazım İmar Planı kapsamında, kısmen Arkeolojik Sit Sınırı içerisinde, kısmen Orman Alanında, kısmen Bölge Parkı Alanında, kısmen Tarım Alanında, kısmen de Kırsal Yerleşim Alanları-Inkısaf(Gelişme Alanları) kapsamında kalmakta olduğu;

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında, , kısmen Arkeolojik Sit Sınırı içerisinde, kısmen Orman Alanında, kısmen Bölge Parkı Alanında, kısmen Tarım Alanında, kısmen de Köy Yerleşik Alan Sınırı içerisinde kalmakta olduğu tespit edilmiştir.

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.03.2015 gün ve 535 sayılı kararı ve Uip-8109,2 sayı ile onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen Ayrık Nizam Konut Alanında, kısmen yeşil-park alanda, kısmen orman alanında, kısmen rekreasyon alanında, kısmen yol alanında, kısmen de otopark alanında kalmakta iken;

Gündoğdu Uygulama İmar Planının kuzeybatı kısmı kurul kararı doğrultusunda arkeolojik sit alanına alınmış olup, sit sınırı kısmen 1/1000 ölçekli Gündoğdu Uygulama imar planı kapsamında 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde, kısmen de 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde kalmaktadır. Sit sınırı kısmen de 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında kalmamaktadır.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.07.2023 tarih ve 12550 sayılı kararı ile;

- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 17. Maddesi uyarınca 24/05/2013 tarihli ve 2025 sayılı kararla istenilen koruma amaçlı imar plan Kurulumuza iletilmediğinden, 1/4000 ölçekli paftada koordinatları belirtildiği sekliyle sit bütününe kapsayacak ve çevresinde yeterli etkilenme geniş alanı içerecek şekilde koruma amaçlı imar plan hazırlanmasının, bu asamaya kadar; 2863 sayılı Kanunun 17. Maddesi gereğince, kararımız ekinde önerilen Geçiş Dönemi Koruma ve Kullanma Şartları 3 yıl şiiire ile geçerli olmasına karar verildi. ” denilmektedir.



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



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



Sayı : E-35546553-165.02.03-4143223

31.08.2023

Konu : (16.15.968) Bursa ili, Osmangazi ilçesi,
Gündoğdu Mahallesi, Phileader Antik
Yerleşimi, I. ve III. Derece Arkeolojik Sit
Hk.

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 07/08/2023 tarihli ve 4047627 sayılı yazımız.

Yukarıda belirtilen konu hakkında, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26/07/2023 tarihli ve 12550 sayılı kararının dağıtımı ilgi yazımızla yapılmış olup karar örneğinde belirlenen yanlışlık giderilerek yazımız ekinde sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.

Erdal ÇETİNDAG
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Ek:

- 1 - Karar Örneği (2 Sayfa)
- 2 - Sit Fişi Örneği (1 Sayfa)
- 3 - Sit Paftası Örneği (1 Sayfa)
- 4 - Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları Örneği (2 Sayfa)

Dağıtım:

Gereği:

Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğüne (Ek-2
konulmadı)
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğüne (Ek-2
konulmadı)
Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğüne
(Ek-2 konulmadı)
BURSA VALİLİĞİNE
(İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü)

Bilgi:

MUHÜR
07 Eylül 2023
KENTSEL TASARIM
MÜDÜRLÜĞÜ
21/09/2023
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğüne
Kurullar Daire Başkanlığına
Tespit ve Planlama Dairesi Başkanlığına
(kvenvanter@ktb.gov.tr)
Kazılar ve Araştırmalar Daire Başkanlığına (Ek-2
konulmadı)
Emlak Daire Başkanlığına (Ek-2 konulmadı)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Doğrulama Kodu: 7D895AB4-8ABC-4BCA-B8E6-B9DC6CBD35F4

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

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.

Çırpın Mahallesi 2.Güçlü Sokak No:2 K:1 16050 Osmangazi / BURSA - Tel: (0224)

220 1437

bursakurul@kult.gov.tr

KEP Adresi : bursa.kurul@hs01.kep.tr



Bilgi için: Mustafa
BALEKOĞLU
Arkeolog





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığına (Ek-2
konulmadı)
İller Bankası A.Ş. Bursa Bölge Müdürlüğüne (Ek-2
konulmadı)
Bursa İl Tarım ve Orman Müdürlüğüne (Ek-2
konulmadı)
Bursa Orman Bölge Müdürlüğüne (Ek-2 konulmadı)
Karayolları 14. Bölge Müdürlüğüne (Ek-2
konulmadı)
Bursa Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl
Müdürlüğüne (Ek-2 konulmadı)
Osmangazi Kaymakamlığına (Ek-2 konulmadı)
Osmangazi Belediye Başkanlığına (Ek-2
konulmadı)
Osmangazi Tapu Müdürlüğüne (Ek-2 konulmadı)
Osmangazi Kadastro Birimine (Ek-2 konulmadı)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 7D895AB4-8ABC-4BCA-B8E6-B9DC6CBD35F4 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/kit-eby5>
2863 ve 2577 sayılı Kanunlar uyarınca alınan Kurul kararına karşı ilân veya tebliğden
itibaren 60 gün içinde Kuruma Yüksek Kuruluna ve / veya İdari yargıya başvurulabilir.
Çirpen Mahallesi 2.Güçlü Sokak No:2 K:1 16050 Osmangazi / BURSA - Tel: (0224)
220 1437
bursakurul@kultur.gov.tr
KEP Adresi: bursa.kurul1@hs01.kep.tr



Bilgi için Mustafa
BALEKOĞLU
Arkeolog





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

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

16.15.968

Toplantı Tarihi ve No : 26/07/2023 - 578
Karar Tarihi ve No : 26/07/2023 - 12550

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Gündoğdu Mahallesi, 02/12/1994 tarihli ve 3796 sayılı kararla II. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescil edilip 09/03/2013 tarihli ve 1726 sayılı kararıyla da köşe koordinat değerleri edilen Kartaltepe (Çiftkayalar) Philaeder Antik Yerleşimde, 27/11/2015 tarihli ve 5156 sayılı kararı kapsamında Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü uzmanları tarafından gerçekleştirilen irdeleme çalışmaları sonuçları ile Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartlarının belirlenmesi önerisinin, iletilen kurum ve kuruluşların görüşleri dikkate alınarak değerlendirilmesine ilişkin; Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nün 30/05/2023 tarihli ve 1188159 sayılı yazısı, Osmangazi Belediye Başkanlığı'nın 31/05/2023 tarihli ve 184111 sayılı yazısı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 14/06/2023 tarihli ve 6671433 sayılı yazısı, Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 16/06/2023 tarihli ve 108961 sayılı yazısı, Bursa Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 20/06/2023 tarihli ve 10277053 sayılı yazısı, Orman Genel Müdürlüğü Bursa Orman Bölge Müdürlüğü Bursa Orman İşletme Müdürlüğü Bursa Kadastro ve Mülkiyet Şefliğinin 07/07/2023 tarihli ve 8595952 sayılı yazısı, Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün 12/07/2023 tarihli ve 3556831 sayılı yazısı ile Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 20/07/2023 tarihli ve 2161920 sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve ilgili dosya incelendi.

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Gündoğdu Mahallesi, 02/12/1994 tarihli ve 3796 sayılı kararla II. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescil edilip 09/03/2013 tarihli ve 1726 sayılı kararıyla da köşe koordinat değerleri edilen Kartaltepe (Çiftkayalar) Philaeder Antik Yerleşimde, 27/11/2015 tarihli ve 5156 sayılı kararı kapsamında Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü uzmanları tarafından gerçekleştirilen irdeleme çalışmaları sonucunda; Kartaltepe (Çiftkayalar) Philaeder Antik Yerleşimi içerisinde Bizans Dönemine tarihlenebilecek 10169 ada, 659 parselde; Temel Kalıntısı / Kule - 1, Kule - 2, Sarnıç - 1, Sarnıç - 2, Sarnıç - 3, Duvar Kalıntısı, Sur Kalıntısı, Sur Kalıntısı ve Kule, bununla birlikte; mevcut sit alanının güneydoğusunda Bizans Dönemine ait çatki (kiremit) mezarların oluşturduğu Nekropol, 10169 ada, 660 parseldeki Kule - 3 ile Bizans ve Osmanlı Dönemlerine tarihlenebilecek günlük kullanım kap form parçaları ile yapı elemanı parçaları 2863 sayılı Kanunun 6. Maddesinde belirtilen özellikleri taşıması nedeniyle mevcut sit alanıyla bütünleştirilmesi amacıyla mevcut ve yeni tespit edilen kalıntılar ile yüzey buluntuları dikkate alınarak karar eki 1/4000 ölçekli paftada sınırları işaretli ve koordinatları belirtilen alanın, 2863 sayılı Kanunun 7. Maddesi gereğince ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05/11/1999 tarihli ve 658 sayılı ilke kararı dikkate alınarak I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescil edilmesine, sit fişinin uygun olduğuna;

- Tapu Müdürlüğüne; 10169 ada, 51 parselin tapu sicil kaydına "I. Derece Arkeolojik Sit Alanıdır." şerhinin, 10169 ada, 658 parselin tapu sicil kaydına "Kısmen I. Derece Arkeolojik Sit Alanıdır." şerhinin, 10169 ada, 53, 55, 659, 660 parsellerin tapu sicil kayıtlarına "Kısmen I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanıdır." şerhlerinin, 10169 ada, 21, 49, 50, 665, 666 parseller, 11772 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 parseller, 11773 ada, 1, 2, 3, 4 parseller, 11774 ada, 1, 2, 3, 4 parseller, 11777 ada, 1, 2 parseller ile 11778 ada 1, 2, 3, 6, 7, 8 parsellerin tapu sicil kayıtlarına "III. Derece Arkeolojik Sit Alanıdır." Şerhleri; 11772 ada 8 parsel, 11775 ada 1, 2, 8 parseller, 11777 ada, 3, 9, 10 parseller, 10169 ada 18, 19, 20, 22, 23 ve 54 parseller ile 11778 ada, 4, 5 parsellerin tapu sicil kayıtlarına "Kısmen III. Derece Arkeolojik Sit Alanıdır." şerhlerinin konularak belgeleriyle birlikte Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne bilgi verilmesine;

ASLI GİBİDİR
Erdal ÇİTİNDAG
Koruma Bölge Kurulu Müdürü



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

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

16.15.968

Toplantı Tarihi ve No : 26/07/2023 - 578
Karar Tarihi ve No : 26/07/2023 - 12550

Toplantı Yeri
BURSA

- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 17. Maddesi uyarınca 24/05/2013 tarihli ve 2025 sayılı kararla istenilen koruma amaçlı imar planı Kurulumuza iletilmediğinden, 1/4000 ölçekli paftada koordinatları belirtildiği şekliyle sit bütününe kapsayacak ve çevresinde yeterli etkilenme geçiş alanı içerecek şekilde koruma amaçlı imar planı hazırlanmasının, bu aşamaya kadar; 2863 sayılı Kanunun 17. Maddesi gereğince, kararımız ekinde önerilen Geçiş Dönemi Koruma ve Kullanma Şartları 3 yıl süre ile geçerli olmasına karar verildi.

BAŞKAN
Hayrettin ELDEMİR
(İmza)

ASLI GİBİDİR
FRANÇİSTİNDAĞ
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

GEÇİCİ BAŞKAN
YARDIMCISI
Mücahit ARSLAN
(İmza)

ÜYE
Dr. Sami KALFAOĞLU
(İmza)

ÜYE
Hasan ÇALIŞKAN
(İmza)

ÜYE
Ahmet CORUK
(İmza)

ÜYE
Yusuf Kenan KAYNAK
(Bulunmadı)

ÜYE
Bursa Orman Bölge Müdürlüğü
Temsilcisi
(Bulunmadı)

ÜYE
Gökhan GÜMÜŞDAĞ
(İmza)

ÜYE
Bursa Büyükşehir Belediye
Temsilcisi
Faruk ÖZGÖKÇE
(İmza)

ÜYE
Bursa Müze Müdürü
Saadet Çiğdem DURAKOĞLU
(İmza)

ÜYE
Osmangazi Belediye Temsilcisi
Sezai ÖZOKUTANOĞLU
(İmza)





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, GÜNDOĞDU MAHALLESİ
KARTALTEPE (ÇİFTEKAYALAR) PHİLEADER ANTİK YERLEŞİMİ
GEÇİŞ DÖNEMİ KORUMA ESASLARI VE KULLANMA ŞARTLARI**

III. DERECE ARKEOLOJİK SİT

1) 2863 sayılı Kanunun 17. maddesi gereğince:

- a) Bu alanda, her ölçekteki plan uygulaması durmuştur. 1/25.000 ölçekli plan kararları ve notları alanın sit statüsü dikkate alınarak yeniden gözden geçirilerek ilgili idarelerce onaylanacaktır.
- b) Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları üç yıl süre için geçerlidir.
- c) Üç yıl içinde Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlatılarak, Koruma Bölge Kuruluna iletilecektir.
- ç) Belirtilen süre içerisinde Koruma Amaçlı İmar Planının onaylanması halinde Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları ortadan kalkacaktır.
- d) Koruma Amaçlı İmar Planı, üç yıllık süre içinde zorunlu nedenlerle yapılamadığı takdirde gerekçeleri belirtilerek başvurulması halinde süre uzatılabilir.

2) Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05/11/1999 tarihli ve 658 sayılı İlke Kararı dikkate alınarak;

- a) Resmi ve özel kuruluşlarca zorunlu durumlarda yapılacak alt yapı uygulamalarına yönelik talepler Müze Müdürlüğü'nün görüşüyle Koruma Bölge Kurulunda değerlendirilecektir.
- b) Mevcut tarım faaliyetine devam edilebilecektir.
- c) Ağaçlandırma, ağaç sökülme, seracılık vb. faaliyetler ile tarımsal faaliyetlerle ilgili olarak tabii zemin kotu altında yapılacak her türlü uygulama için Koruma Bölge Kurulundan izin alınacaktır.
- ç) Taş, toprak, kum vb. alınmayacak, kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocakların açılmayacak, toprak, çürük, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzeme dökülmeyecektir.
- d) Taşınmazlara yönelik meri mevzuat kapsamında belediyesince uygun bulunan birleştirme (tevhit) ve ayırma (ifraz) işlemleri Koruma Bölge Kurulundan izin almak koşuluyla yapılabilecektir.
- e) Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratabilecek 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 uygulamaların Kültür ve Turizm Bakanlığınca oluşturulacak bilim kurulu denetiminde yapılabilecektir.

f) Yeni Yapılanma talepleri için;

- Meri mevzuat kapsamında ilgili Kurumların uygun görüşlerinin alınarak 3194 sayılı Kanun açısından Belediyesince uygun bulunan taleplere yönelik olarak Müze Müdürlüğü uzmanları tarafından gerçekleştirilecek sondaj çalışmasının sonuçları Koruma Bölge Kurulu tarafından değerlendirilecektir.
- Sondaj çalışması sonucunda yapılanmaya gidilebileceğine yönelik karar alınması halinde uygulama projeleri Koruma Bölge Kurulunun onayına sunulacaktır.
- Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunan veya Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunan yapılar için;
- 3194 sayılı Kanunun 21. maddesinde tanımlanan ruhsata tabi olmayan tadilat ve tamiratlar Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün izin ve denetiminde gerçekleştirilecektir.

- 3194 sayılı Kanunun kapsamında ruhsata tabi her türlü uygulama için Belediyesince uygun bulunarak iletilecek tadilat projeleri Koruma Bölge Kurulu tarafından değerlendirilecektir.

26.07.2023. gün ve 12950 sayılı

ASLI GİDİR
Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu
Koruma Bölge Kurulu



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, GÜNDOĞDU MAHALLESİ
KARTALTEPE (ÇİFTEKAYALAR) PHİLEADER ANTİK YERLEŞİMİ
GEÇİŞ DÖNEMİ KORUMA ESASLARI VE KULLANMA ŞARTLARI
I. DERECE ARKEOLOJİK SİT**

- 1) 2863 sayılı Kanunun 17. Maddesi gereğince:
- a) Bu alanda, her ölçekteki plan uygulaması durmuştur. 1/25.000 ölçekli plan kararları ve notları alanın sit statüsü dikkate alınarak yeniden gözden geçirilerek ilgili idarelerce onaylanacaktır.
 - b) Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları üç yıl süre için geçerlidir.
 - c) Üç yıl içinde Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlatılarak, Koruma Bölge Kuruluna iletilecektir.
 - ç) Belirtilen süre içerisinde Koruma Amaçlı İmar Planının onaylanması halinde Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları ortadan kalkacaktır.
 - d) Koruma Amaçlı İmar Planı, üç yıllık süre içinde zorunlu nedenlerle yapılamadığı takdirde gerekçeleri belirtilerek başvurulması halinde süre uzatılabilir.
- 2) Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05/11/1999 tarihli ve 658 sayılı İlke Kararı dikkate alınarak:
- a) Resmi ve özel kuruluşlarca zorunlu durumlarda yapılacak alt yapı uygulamalarına yönelik talepler Müze Müdürlüğünün görüşüyle Koruma Bölge Kurulunda değerlendirilecektir.
 - b) Mevcut tarım faaliyetine devam edilebilecektir.
 - c) Ağaçlandırma, ağaç sökülmesi, seracılık vb. faaliyetler ile tarımsal faaliyetlerle ilgili olarak tabii zemin kotu altında yapılacak her türlü uygulama için Koruma Bölge Kurulundan izin alınacaktır.
 - ç) Taş, toprak, kum vb. alınmayacak, kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocakların açılmayacak, toprak, cüruf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzeme dökülmeyecektir.
 - d) Taşınmazlara yönelik meri mevzuat kapsamında belediyesince uygun bulunan birleştirme (tevhit) ve ayırma (ifraz) işlemleri Koruma Bölge Kurulundan izin almak koşuluyla yapılabilecektir.
 - e) 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 uygulamaların Kültür ve Turizm Bakanlığınca oluşturulacak bilim kurulu denetiminde yapılabilecektir.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma
Bölge Kurulunun
26.09.2023, gün ve 12950 sayı
kararı ektir.

ASLI GÖRÜLÜR
E. M. ÇETİNDAG
Koruma Bölge Kurulu Başkanı



III. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

III.1. FİZİKSEL YAPI

İlin yüzey şekilleri, birbirinden eşiklerle ayrılmış çöküntü alanları ile dağlar halindedir. Çöküntü alanlarının başlıcalarını İznik ve Uluabat gölleri ile Yenişehir, Bursa ve İnegöl ovaları oluşturmaktadır.

İlin toplam yüzölçümü 10.819 km²'dir. İl topraklarının %40'ını dağlar, %30'unu platolar, %26'sını ovalar kaplamaktadır.

Dağlar genellikle doğu- batı yönünde uzanan sıradağlar şeklindedir. Bunlar: Orhangazi İlçesinin batısında, Gemlik Körfezinin batı ucunda bulunan Bozburun'a doğru uzanan Samanlı Dağları, Gemlik Körfezinin güneyini kaplayan ve Bursa ovasını denizden ayıran Mudanya Dağları, İznik Gölü'nün güneyi ile Bursa ovasının kuzey kesimleri arasında yer alan Katırlı Dağları, Mudanya Dağları'nın uzantısı olan Karadağ ve Marmara Bölgesinin en yüksek dağı olan Uludağ'dır. (2.543 m)

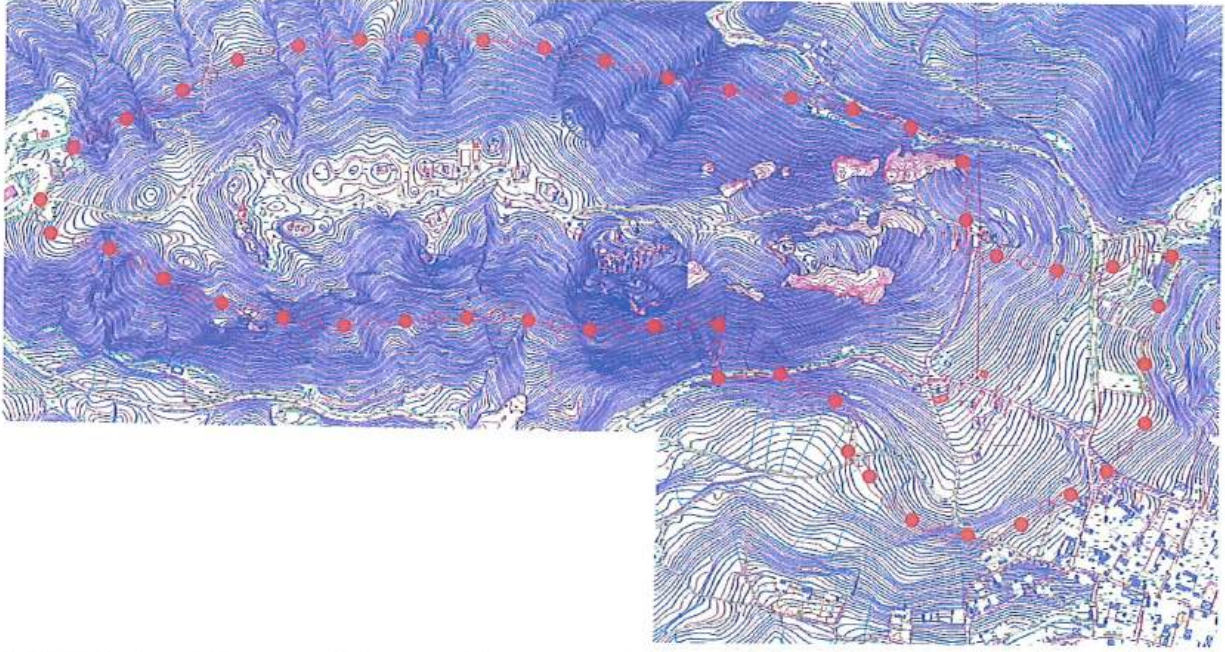
İl sınırları içinde Uluabat (1.134 km²) ve İznik (298 km²) gölleri bulunmaktadır. Göller İlin %4'ünü kaplar.

İlin akarsularının tamamı dış drenajla denizlere bağlantısı olan açık havza karakterli akarsulardır.

İlin önemli akarsuları: Mustafa Kemal Paşa Çayı, Uludağ'ın güney yamaçlarında ve Uludağ'dan kaynaklanan birçok küçük dere ile beslenen Nilüfer Çayı, Göksu Çayı, Kocadere, Karadere, Aksu Deresidir.

İlin sahip olduğu 135 kilometrelik kıyı bandının 22km.'lik kısmı kullanıma uygun olup, diğer kısımları ise dik yamaçlar nedeniyle kullanılamamaktadır.

III.II.TOPOĞRAFYA



Şekil 5: Planlama Alanının en doğusu ve en batısı arasındaki eğim farkını gösterir şema.

III.III. AKARSU VE GÖLLER

İlin en önemli akarsu kaynağı Nilüfer Çayı ve kollarıdır. Deliçay, Akarsu Deresi, Kaplıkaya Deresi, Ayvalı Deresi il merkezinin diğer önemli akarsularıdır.

Uluabat ve İznik Gölleri ise Türkiye'nin önemli göllerindendir.

III.IV. İKLİM

Bursa iklimi Akdeniz ile Karadeniz arasında geçiş özelliği göstermektedir. Sert ve kurak bir iklim özelliği görülmemektedir. En çok yağış kış ve ilkbahar aylarında almaktadır. Merkez ilçenin yıllık sıcaklık ortalaması 14.4 derecedir. Ortalama sıcaklık Ocak ayı için 5.1, Temmuz ayı için 24.1 derecedir. Ortalama sıcaklık kış ayları için 5 derece, yaz ayları için 24 derecedir.

49 yıllık verilere göre aylık ortalama yağış miktarı 60.8 mm.'dir. Söz konusu dönemdeki aylık ortalamaları göz önüne alındığında en çok yağışın Aralık ayında, en az yağışın ise Ağustos ayında olduğu görülmektedir. Yıllık ortalama yağışlı günler sayısı 115.7'dir. Ortalama olarak yılda 10 gün süre ile kar kaplı kalmaktadır.



III.V. BİTKİ ÖRTÜSÜ

Bursa, bitki örtüsü bakımından çeşitlilik göstermektedir. Bursa' nın toplam alanının % 30' unu ekili dikili alanlar, % 1.67' sini nadas alanları ve % 5.14' ünü ise işlenmeyen tarım arazisi oluşturmaktadır.

Marmara Denizi kıyısında ve İznik Gölü kıyısındaki yerleşmelerde zeytin yetiştirilmektedir. Uludağ ve Milli Park sınırları içinde, Orhanlı ve Keles ilçeleri çevrelerinde orman alanları bulunmaktadır. Karacabey ve Mustafakemalpaşa Ovalarında Büyük mera alanları da bulunmaktadır.

Merkezde maki türleri yer alırken, yüksek yerlerde kayın, gürgen, meşe, köknar ve çınar ağaçlarının bulunduğu ormanlar ve fundalık alanlar bulunmaktadır.

III.VI. TOPRAK KABİLİYETİ

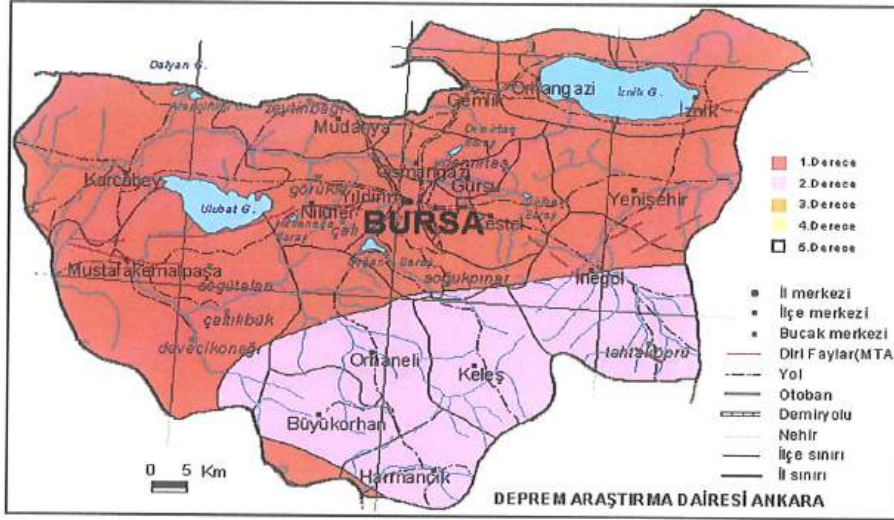
Bursa' da 1. sınıf topraklar genellikle düz ve sulanabilir alanlarda yer almaktadır. Daha çok alüvyal kahverengi orman, kireçsiz kahverengi orman, rendina, hidromafik alüvyal ve vertisol topraklar bulunmaktadır. Tarım için uygun toprak bünyesi vardır.

III.VII. DEPREMSELLİK

III.VIII. JEOLJİK YAPI ANALİZİ

Planlama alanı ve yakın çevresi Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre *I. Derece Deprem Bölgesi* sınırında yer almaktadır.

Harita 2: Bursa İli Deprem Haritası



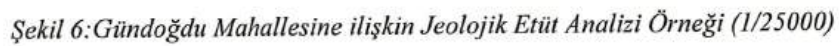
Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)'nın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük arasında iki kola ayrılmaktadır.

Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzeyde kalan kısmı Adapazarı-İzmit-Yalova istikametini takiben Marmara Denizine doğru devam etmektedir. Bu kol üzerinde 17 Ağustos 1999 da meydana gelen 7.4 büyüklüğündeki Gölçük depremi Bursa'da hissedilmiştir. Bu depremin inceleme alanındaki maksimum yatay ivmesi Afet İşleri Genel Müdürlüğü –Deprem Araştırma Dairesi (DAD) verilerine göre 54 Mg civarında olmuştur. Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzey kolunun Bursa Merkeze uzaklığı yaklaşık 70 km'dir.

Kuzey Anadolu Fayı'nın güney kolunu oluşturan ve İzmit Gölü'nün hemen güneyinden geçen ve Gemlik Körfezi'nden Marmara Denizi'nin içlerine doğru devam eden hat üzerinde meydana gelebilecek olası bir depremden planlama alanının yoğun bir şekilde etkilenebileceği yapılan analizlerin sonucunda tespit edilmiştir. Kuzey Anadolu Fayı'nın güney kolunun inceleme alanına uzaklığı yaklaşık 25 km'dir. Bu nedenle bu kol üzerinde gelişebilecek bir depremin etkisi inceleme alanında çok daha fazla olacaktır. (Kaynak: Merkez Planlama Bölgesi Açıklama raporu)

KAF'nın güney kolu haricindeki fay zonları ise batıda Bursa fay zonu, güneydoğuda ise İnönü-Eskişehir fay zonudur. Bursa Yerleşiminin güney kesiminden geçen ve İnönü-Eskişehir fay zonunun devamı niteliğindeki fay hattı inceleme alanı için ciddi tehlike oluşturmaktadır. Aletsel verileri de göz önüne aldığımızda (21 Ekim 1983, İnegöl depremi, M=4,9) bu fayların inceleme alanını tehdit ettiğinin ve daha büyük depremlerin meydana gelebileceğinin işaretidir.

KAF'nın güney kolunun ürettiği en son büyük depremin yüzyıllar önce olduğu, Bursa fayı ya da alt fay zonunun ise yüzyılı aşkın bir süre önce yıkıcı deprem meydana getirdiği bilinmektedir. Olabilecek bir depremin olası yeridir. Bursa ve çevresinin diri faylarını MTA tarafından hazırlanan 1/25 000 ölçekli jeoloji haritasında da sunulmuştur.





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

(M) OSMANGAZİ BELEDİYESİ

BURSA
OSMANGAZİ İLÇESİ
GÜNDOĞDU KÖYÜ
İMAR PLANINA ESAS
YERLEŞİM AMAÇLI
JEOLojİK-JEOTEKNİK
ETÜD RAPORU

BURSA
MAYIS-2008



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

11. AFET DURUMU

İnceleme alanında, su baskını, çığ v.b herhangi bir doğal afet olayına rastlanılmamıştır. Ancak inceleme alanını etkileyecek ve inceleme alanının dışında TV vericilerin bulunduğu tepede bulunan kireçtaşı bloklarında, serbest halde ve düşme eğiliminde olan kaya blokları bulunmaktadır.

İnceleme sahasının geneli için yapılan stabilite analizlerinde depremsiz koşulda 2.297 güvenlik katsayısı elde edilirken, depremli koşulda ise limit denge koşuluna yakın 1.164 güvenlik katsayısı bulunmuştur.

Olası yamaç duraysızlığı ve kaya düşmesi olayları dışında inceleme alanında çığ, su baskını v.b afet olayları beklenmemektedir.

İnceleme alanında 7269 sayılı yasa kapsamında alınmış herhangi bir Afete maruz bölge kararı bulunmamaktadır.

12. İNCELEME ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

Yapılan arazi incelemeleri, sondaj- araştırma çukurları, laboratuvar deneyleri ve jeolojik duruma bağlı olarak inceleme alanının yerleşime uygunluğu 2 kategoride değerlendirilmiştir.

1-Önlemlili Alanlar 1 (ÖA1)

2-Önlemlili Alanlar 2 (ÖA2)

12.1. Önlemlili Alanlar 1 (ÖA1):

İnceleme alanında eğimin %0-40 arasında değiştiği ve neojen yaşlı kumtaşı, çamurtaşı, kireçtaşı, karasal, çökel kaya birimlerinin üzerindeki siltli çakıllı, kumlu, kil birimlerinden oluşmaktadır. Bu alanlarda kazılar sonucu oluşacak şevler projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir. Üstteki örtünün (bozmuş zon) ince olduğu yerlerde, yapı temelleri alttaki sağlam zemine oturtulmalıdır. Yapılacak parsel bazı zemin etüt raporlarında oturma-farklı oturmalarla karşı yapı-zemin ilişkisi detaylı olarak irdelenerek uygun temel tipi seçilmelidir. Bu alanlarda yüzey ve çevre drenajı yapılmalıdır.

Bu alanlar yerleşime uygunluk paftalarında ÖA-1 simgesi ile belirtilmiştir.



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

12.2. Önemli Alanlar 2 (ÖA2):

İnceleme alanında genel olarak eğimin % 40 tan büyük olduğu alanlardır. Neojen yaşlı kumtaşı-çamurtaşı-kireçtaşı, karasal, çökel kaya birimlerinin üzerindeki siltli çakıllı,kumlu kil birimleri bulunmaktadır. İnceleme alanının dışındaki tepede düşme eğiliminde olan kaya blokları bulunmaktadır. Söz konusu kaya blokların yerinde ıslahı gerekmektedir. Ayrıca, atmosferik koşullara bağlı olarak zaman içerisinde meydana gelebilecek kaya düşmesine riskine karşı, ekli Yerleşime Uygunluk paftasında yeri belirtilen alana inşaat tekniklerine uygun olarak projelendirilmiş tutucu yapılar (istinat duvarı, taş duvarı vb.) yapıların inşa edilmesi durumunda söz konusu riskin ortadan kalkacağı düşünülmektedir. Belirtilen ıslah ve önlem çalışmaları yapılmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.



Bu alan içerisinde yapılan şev stabilite analizinde mevcut şevin güvenlik katsayısı depremli durumda ($g=0.2$) Bishop yöntemine göre $G_k=1.164$ hesaplanmıştır. Statik durumda (Depremsiz durum) ise güvenlik katsayısı $G_k= 2.297$ hesaplanmıştır.

Buna göre bu alanlarda şev duraylılığının sağlanması için gerekli önlemlerin (istinat yapıları, ankrajlı destek, iksa yöntemi vb.) alınması gereklidir. Ayrıca bu alanlarda yüzey suyu ve çevre drenajı yapılmalıdır.

Bu alanlar yerleşime uygunluk paftalarında ÖA-2 simgesi ile gösterilmiştir.



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

Buna göre zemin koşulları için emniyetli taşıma gücü (q_{em}) ;

$$q_u = N_c * C_u + \gamma * D_f$$

$$C_u = 90 \text{ kPa} , \quad N_c = 5.14 , \quad \gamma = 2.0 \text{ t/m}^3 \quad D_f = 1.00 \text{ m.}$$

$$q_u = 90 * 5.14 + 20 * 1.00 = 483 \text{ kPa}$$

$$q_{em} = q_u / G_s = 483 / 3 = 160 \text{ kPa} = 1.60 \text{ kg/cm}^2 \text{ bulunmuştur.}$$

İnceleme alanı zeminlerinin zemin sınıfı Z2 olup Zemin grubu B dir. Spektrum karakteristik periyotlar $T_a=0.15 \text{ sn.}$ $T_b=0.40 \text{ sn.dir.}$

6- İnceleme alanlarında yapılan çalışmalarda sadece SK-3 kuyusunda 11,00 metrede yer altı suyu tespit edilmiştir. İnceleme alanında akar veya kuru niteliğinde dere bulunmamaktadır.

7- Çalışma alanında heyelan, çığ, su baskını riskleri beklenmemektedir. Ancak inceleme alanının kuzey batısındaki TV vericilerin bulunduğu tepede bulunan kireçtaşı bloklarında, serbest halde ve düşme eğiliminde olan kaya blokları bulunmaktadır.

8- Yapılan arazi incelemeleri, sondaj- araştırma çukurları, laboratuvar deneyleri ve jeolojik duruma bağlı olarak inceleme alanının yerleşime uygunluğu 2 kategoride değerlendirilmiştir.

1-Önemli Alanlar 1 (ÖA1)

2-Önemli Alanlar 2 (ÖA2)

Önemli Alanlar 1 (ÖA1):

İnceleme alanında eğimin %0-40 arasında değiştiği ve neojen yaşlı kumtaşı, çamurtaşı, kireçtaşı, karasal, çökel kaya birimlerinin üzerindeki siltli çakıllı, kumlu kil birimlerinden oluşmaktadır. Bu alanlarda kazılar sonucu oluşacak şevler projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir. Üstteki örtünün (bozuşmuş zon) ince olduğu yerlerde, yapı temelleri alttaki sağlam zemine oturtulmalıdır. Yapılacak parsel bazı zemin etüt raporlarında oturma-farklı oturmalarla karşı yapı-zemin ilişkisi detaylı olarak irdelenerek uygun temel tipi seçilmelidir. Bu alanlarda yüzey ve çevre drenajı yapılmalıdır.

Bu alanlar yerleşime uygunluk paftalarında ÖA-1 simgesi ile belirtilmiştir.



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

13. SONUÇ VE ÖNERİLER

1- Bursa İli, Osmangazi İlçesi H22a-16a-2c, H22a-16a-3b paftalarında sınırları belirtilen alan için ilave imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu hazırlanması amaçlanmıştır.

Sahada yapılan sondaj, açılan araştırma çukurları ve yüzey jeolojisi çalışmalarından oluşan bu etüt sonucunda arazinin jeolojik ve jeoteknik özellikleri belirlenerek gerekli verilerin sağlanması amaçlanmıştır.

Bu amaçla inceleme alanında toplam derinliği 53 metre olan 4 adet Temel Araştırma Sondajı ile 2 adet araştırma çukuru açılmıştır.

2- İnceleme alanının İmar Planı bulunmamaktadır. Hazırlanan bu jeolojik-jeoteknik etüt raporu planlamaya esas olarak hazırlanmıştır.

3- Etüt konusu alan ve çevresinde neojen yaşlı birimlerden kumlu siltli kil, siltli çakıllı kum, çakıllı kumlu siltli kil, ayrışmış kumtaşı aralanması bulunmaktadır.

4- Yapılan sondajlar, araştırma çukurları ve laboratuvar deney sonuçlarına göre inceleme alanındaki birimler zemin ve kaya türleri olarak 2 kısımda değerlendirilmiştir.

İnceleme alanında yapılan sondajlarda orta sıkı-çok sıkı yapılı Siltli Çakıllı KUM (SM-GM) birimleri ve ayrıca çok katı-sert kıvamlı Çakıllı Kumlu Siltli KİL, Kumlu Siltli KİL (CI-CH) birimleri yer almaktadır.

İnceleme alanındaki kaya türleri yapılan tek eksenli basınç dayanımına göre Düşük dayanımlı kaya sınıfına girmektedir.

5- İnceleme alanında yapılan sondaj-araştırma çukuru ve deneysel çalışmaların verileri ile laboratuvar deneylerine dayanılarak çıkarılmıştır. Kaya türleri derinde olduğundan kaya birimleri için taşıma gücü hesapları yapılmamış olup, sadece zemin türleri için taşıma gücü hesabı yapılmıştır. Buna göre; Yapılan sondajlarda SPT değerleri $N = 22 - >50$ (refü) arasında değişmekte ve $N_{ort} \approx 25$ (emniyetli yönde alınarak) olarak alınıp çok katı-sert kıvamlı kohezyonlu tabaka davranışı göstereceği düşünülerek bu tabaka için drenajsız kohezyon olarak;

SPT Deneylerinden $C_u = 4.5 * N_{ort} = 110 \text{ kPa}$

Lab. Deneylerinden (Ic) $C_u = 85 - 100 \text{ kPa}$

Ortalama Drenajsız Kohezyon $C_u = 90 \text{ kPa}$ değeri kullanılabilir.



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

Önemli Alanlar 2 (ÖA2):

İnceleme alanında genel olarak eğimin % 40 tan büyük olduğu alanlardır. Neojen yaşlı kumtaşı-çamurtaşı-kireçtaşı, karasal, çökel kaya birimlerinin üzerindeki siltli çakıllı,kumlu kil birimleri bulunmaktadır. İnceleme alanının dışındaki tepede düşme eğiliminde olan kaya blokları bulunmaktadır. Söz konusu kaya blokların yerinde ıslahı gerekmektedir. Ayrıca, atmosferik koşullara bağlı olarak zaman içerisinde meydana gelebilecek kaya düşmesine riskine karşı, ekli Yerleşime Uygunluk paftasında yer belirtilen alana inşaat tekniklerine uygun olarak projelendirilmiş tutucu yapılar (istinat duvarı, taş duvarı vb.) yapıların inşa edilmesi durumunda söz konusu riskin ortadan kalkacağı düşünülmektedir. Belirtilen ıslah ve önlem çalışmaları yapılmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.

Bu alan içerisinde yapılan şev stabilite analizinde mevcut şevin güvenlik katsayısı depremler durumunda ($g=0.2$) Bishop yöntemine göre $Gk=1.164$ hesaplanmıştır. Statik durumda (Depremsiz durum) ise güvenlik katsayısı $Gk= 2.297$ hesaplanmıştır.

Buna göre bu alanlarda şev duraylılığının sağlanması için gerekli önlemlerin (istinat yapıları, ankrajlı destek, iksa yöntemi vb.) alınması gereklidir. Ayrıca bu alanlarda yüzey suyu ve çevre drenajı yapılmalıdır.

Bu alanlar yerleşime uygunluk paftalarında ÖA-2 simgesi ile gösterilmiştir.

9- Etüd alanının taşıdığı jeolojik ve morfolojik özellikleri ile bölgenin I.Derece Deprem Kuşağı'nda bulunması da göz önüne alındığında; Projelendirmede "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" de belirtilen şartlara uyulmalıdır.

10- Bu rapor ilave imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu olup zemin etüt raporu yerine kullanılamaz.

Rapora barınan keşif ve inceleme Odasının kayıtlı olup,
13.10.2006 tarih ve 76373 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan
İlgili yönetmelik gereğince serbest jeoloji mühendislik ve
tali görevleri hizmetleri yapmaya yetkilidir
TMMOB JELOJİ MÜHENDİSLERİ ODASI

03 Eki 2023

JMO-16 14421

Teknik Sorumluluk Rapor Yazarının Atılımı

Engin E.
Jeoloji Yük. Müh.
T.M.M.B.
Jeoloji Müh.
BURSA

Saygılarımla,

Ali Osman KARAHAN
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No:7838



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

BURSA
OSMANGAZİ

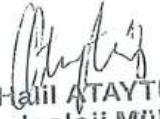
GÜNDÜĞÜ

H22a-16a-2c3b
paftalarındaki sınır-
ları belirtilen alan

Bursa Valiliği'ne (Bursa ve İstan. Müd.)
12.05.2008 gün ve 2109 Sayılı yazısına
istinaden incelenmiş, değerlendirilmiş
ve onaylanmıştır.


Ayhan IŞIK
Jeoloji Yüksek Mühendisi


M. Zeki ULUÇ
Jeoloji Müh.


Halil ATAYTÜR
Jeoloji Müh.


H. Nazım İLERİ
Jeoloji Müh.


M. Serhat KÖK
Jeoloji Mühendisi


Sultan ARSLANOĞLU
Jeoloji Mühendisi


Mehmet MİRZALIOĞLU
Jeofizik Mühendisi


Pehlül BİLGİÇ
İPEJJ ve Projeler
Şube Müdürü V.


Sahin EROĞLU
Fen Kurulu Başkanı

7269 Sayılı Yasanın
2. maddesine göre
incelenmiş ve
ONAYLANMIŞTIR
22.1.2008





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

III.IX. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPI

Bursa Büyükşehir Belediyesinin kapsamında, Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım ilçeleri 2021 yılı nüfusu, 5216 sayılı yasa kapsamında kendisine bağlanan Gürsu, Kestel, Mudanya, Gemlik ilçeleri ve bağlı belde ve köyleri ile birlikte nüfusu 3.147.818 kişiye çıkmıştır. (Kaynak: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları) Nüfus büyüklüğü itibarıyla Türkiye'nin 4. büyük ilidir.

Bursa'nın nüfus artış 2008 yılında yüzde 2,75; 2009 yılında yüzde 1,69; 2010 yılında yüzde 2,13; 2011 yılında yüzde 1,77; 2012 yılında yüzde 1,35; 2014 yılında yüzde 1,68; 2015 yılında yüzde 1,95; 2016 yılında yüzde 2,05; 2017 yılında yüzde 12,1; 2018 yılında yüzde 1,95; 2019 yılında yüzde 20,4; 2020 yılında yüzde 1,48 iken 2021 yılında yüzde 1,47 olarak gerçekleşmiştir.

Osmangazi İlçesi, nüfus büyüklüğü bakımından en büyük merkez ilçesidir. 2021 yılı nüfusu 884.451 kişidir. Nüfus büyüklüğü itibarıyla Türkiye'nin 5. büyük ilçesidir. Planlama Alanına konu Gündoğdu Mahallesi'nin 2021 yılı itibarıyla nüfusu 1.828 kişidir.

İL ADI	İLÇE ADI	MAHALLE ADI	TOPLAM
BURSA	OSMANGAZİ	GÜNDOĞDU	1828
		GÜNDOĞDU (PLANLAMA ALANI)	270

III.X. EKONOMİK YAPI

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4' üncü sırada yer almaktadır. Türkiye genelinde sosyoekonomik gelişmişlik sıralamasında ise Bursa, İstanbul, Ankara, İzmir ve Kocaeli'nden sonra 5. nci sıradadır.

Bursa ilinin Türkiye GSMH' sine katkısı 1980 yılında %3.2, 1990 yılında %3.5, 2000 yılında %3.7, 2004 yılında %3.9 olmuştur. Buna göre DİE tarafından tüm Türkiye için yaklaşık 300 milyar dolar olarak açıklanan GSMH'nin 12 milyar dolar kısmını Bursa karşılamıştır.

Türkiye ekonomisinde önemli yeri olan Bursa ilinde kişi başına düşen GSYİH 2000 yılı rakamlarına göre 3.491 USD olup bu rakam Türkiye ortalamasının (2.941) üzerindedir.

İşgücünün istihdamı açısından bakıldığında; Türkiye genelinde Bursa ili 13. sırada yer almaktadır. 1970 yılında il genelindeki istihdam 390.447 iken, 1990 yılında yüzde 69,7 artışla 662.517'e yükselmiştir. (Kaynak: Merkez Planlama Bölgesi Açıklama raporu)

Bursa'da aktivite oranının çok yüksek olduğu ve yıllara göre oranının düştüğü görülmektedir. Bu nüfus artış oranına göre tarım sektöründe çalışanların daha az artmasından kaynaklanmaktadır.

III.XI. TEKNİK ALTYAPI



III.XII. SU KAYNAKLARI

İl'de 9 baraj yer almaktadır. Bunlardan Nilüfer ve Doğancı Barajı içme suyu amaçlıdır. Osmangazi İlçesindeki Ballı Kaya Deresi üzerinde kurulu Demirtaş Barajı sulama ve endüstri amaçlı, Kestel İlçesinde Aksu Deresi üzerinde kurulu Gölbaşı barajı sulama amaçlı, Büyükşehir İlçesindeki Cuma Deresi üzerine kurulu Büyükşehir Barajı sulama ve içme suyu amaçlı, Nilüfer İlçesinde Hasanağa Deresi üzerine kurulu Hasanağa barajı sulama ve endüstri amaçlı, Orhanlı İlçesindeki Orhanlı Çayı üzerine kurulu Çınarcık Barajı enerji, sulama, taşkın koruma ve içme suyu amaçlı, İnegöl İlçesinde Karadere üzerinde kurulu Babasultan Barajı sulama amaçlı, Yenişehir İlçesinde Kocasu Çayı üzerinde kurulu Boğazköy Barajı sulama ve enerji amaçlı kullanılmaktadır.

İlgili kurumlarca içme suyu kaynakları ve kapasiteleri itibarıyla 2040 yılında Bursa'nın erişebileceği nüfusun su ihtiyacını karşılanacağı belirtilmektedir.

Bursa İli sınırları içinde 18 adet sulama amaçlı gölet yer almaktadır.

Planlama alanının içme suyu Osmangazi İlçesindeki mevcut içme suyu şebekesinden sağlanmaktadır.

III.XIII. ENERJİ

Bursa İline elektrik enerjisi Türkiye enterkonnekte sisteminden 380kv ve 154 kv'lık enerji iletim hatlarıyla gelmektedir. Santrallerde üretilen elektrik enerjisi 154 ve 380 kv'lık elektrik iletim hatları ile TEİAŞ bünyesindeki trafo merkezlerine ulaşmakta ve buradan dağıtım hatları ile UEDAŞ bünyesindeki dağıtım ve indirici merkez olarak adlandırılan trafo merkezlerine ulaşmaktadır. Buradan da dağıtım şebekesi ile ve semt trafoları aracılığı ile elektrik enerjisi tüketicilere ulaştırılmaktadır.

Bursa'da doğalgaz, linyit ve dizel yakıt kullanan termik santraller bulunmaktadır.

Bursa ilinde elektrik enerjisi üretim tesislerinin toplam kurulu kapasitesi 2398 MW'dır.

İl sınırları içinde EÜAŞ Genel Müdürlüğüne bağlı üretim yapan 1400MW gücünde Bursa Doğalgaz Çevrim Santrali, 210MW gücünde Orhanlı Termik Santrali bulunmakta ve ayrıca özel şirketlerin üretim yaptığı 927MW otoprodüktör gurubu santral üretim sistemi ile paralel çalışmaktadır.

Bursa İlindeki mevcut santrallerin toplam gücü 3120MW'dır.

Bursa İlinde üretilen enerji tüketilen enerjiden daha fazladır ve Doğu Marmara Bölgesinden üç büyük ilden üretimi tüketiminin üzerinde olan tek il Bursa'dır. Bursa'da tüketilen enerjinin yarıdan fazlası sanayi tesislerinde kullanılmaktadır.

Bursa İlinde 2010 yılında toplam abone sayısı 1.278.901'dir. Toplam abonenin %82'si konut amaçlıdır. En fazla abone %29,34 ile Osmangazi İlçesindedir. Planlama alanının elektrik enerjisi Osmangazi İlçesinin elektrik şebekesinden sağlanmaktadır.

III.XIV. ÇÖP

Osmangazi İlçesi Yenikent Mahallesiinde 30 yıllığına projelendirilen ve zemin geçirimsizliği sağlanmış II. Sınıf evsel katı atık depolama alanı olan Yenikent Katı Atık Depolama Alanı, 1995 yılında faaliyetine başlamış olup, 2025 yılına kadar kullanılması hedeflenmektedir. Depolama Alanı, 83,09 hektar çöp döküm alanı olmak üzere koruma bandı ile birlikte 156,18 ha araziden oluşmaktadır. Depolama alanında evsel atıklar ile birlikte ilgili mevzuatı gereği tehlikeli olmayan sanayi atıklarının bertarafı da sağlanmaktadır.



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

2014 TÜİK verilerine göre 2.787.539 nüfus ve 17 ilçeden toplanan evsel atık miktarı 2.600 ton/gündür. Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer, Mudanya, Gemlik, Gürsu, Kestel, Karacabey, Mustafakemalpaşa ve Orhangazi İlçelerinden kaynaklanan ve kentte toplanan atık miktarının % 80'ini oluşturan 2084 ton/gün evsel atık ilgili belediyeleri tarafından toplanıp, taşınarak Büyükşehir Belediyesine ait Yenikent Katı Atık Depolama Alanında bertaraf edilmektedir.

Bursa İlinin katı atıkları Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin Hamitler Katı Atık Sıhhi Depolama Alanı dışında başka bir kontrolü çöp depolama alanı bulunmamaktadır. Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım İlçeleri ile Mudanya, Kestel, Gürsu, Karacabey İlçeleri ile birçok belde ve belediyelere ait katı atıklar Hamitler Kent Katı Atık Sıhhi Depolama Sahasında düzenli olarak bertaraf edilmektedir.

Planlama alanının katı atıkları da Osmangazi Belediyesince toplanarak söz konusu çöp depolama sahasına taşınmaktadır.

III.XV. KANALİZASYON

Bursa ili sınırları içindeki ilçelerin İzmit İlçesi haricinde kanalizasyon sistemi mevcuttur. Bursa İlçelerinin kanalizasyon sistemlerinin %53'ü atık su artırma tesisine bağlıdır.

Bursa İl sınırları içinde merkez bölgesinde yer alan doğu ve batı artırma tesislerine ilave olarak 10 artırma tesisi mevcuttur. Planlama alanının sıvı atıkları Osmangazi İlçesinin mevcut kanalizasyon şebekesine bağlıdır.

III.XVI. DOĞALGAZ

Bursa İli'ne doğalgaz Tekirdağ- Ankara boru hattından gelmektedir. Canbazlar Köyü kuzeyinde bir ana istasyon ile Seç Köyü Mevkiinde bir PİG istasyonu bulunmaktadır.

Bursa iline gelen doğalgazın dağıtımı dört firma tarafından yapılmaktadır. İldeki toplam doğalgaz abone sayısı 682.714'dür. Toplam yıllık tüketim miktarı 1.313.000m³'tür. En fazla abone sayısı Osmangazi ve Yıldırım İlçeleridir.

Doğalgaz Bursa'da yaygın bir biçimde konut ısıtmasında ve sanayi alanlarında kullanılmaktadır.

İlde beş adet doğalgaz çevrim santrali ile elektrik üretimi de gerçekleştirilmektedir.

III.XVII. ULAŞIM

Bursa İli doğu Marmara alt bölgesine önemli ulaşım akslarının merkezi konumundadır. İl coğrafi bakımından İç Batı Anadolu'nun İstanbul'a ve dolayısıyla Avrupa'ya açılımında stratejik bir yapıya sahiptir.

Dış ülkelerden ve İstanbul'dan İç Batı ve Ege'ye geçecek olan malların dağıtım merkezi Bursa'dır. İl aynı zamanda Trakya ve iç batı Anadolu ve Ege gibi en kalabalık bölgeleri birbirine bağlayarak yolcu trafiğine de önemli hizmet veren kenttir.

Bursa İlinin ulaşım sistemini ağırlıklı olarak karayolu oluşturmaktadır.

Bursa İlindeki karayolu ulaştırma sisteminin omurgasını doğu- batı yönünde Ankara- İzmir yolu, kuzey yönünde uzanan İstanbul oluşturmaktadır. Bu karayolu bağlantıları hem İç Anadolu'yu Bursa üzerinden Ege ve Marmara bölgeleri bağlayan trafiğin yükünü taşımakta, hem de bu yolların geçtiği ilçe yerleşim alanlarının Bursa kent yerleşim alanlarının bağlantılarını sağlamaktadır.



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

Bursa kent yerleşim alanı içinden geçen Ankara- İzmir karayolu trafiğinin Bursa kentsel yerleşim alanı dışına alınmasıyla yerleşim alanının kuzeyinden geçirilen çevre yolu 2006 yılında hizmete girmiştir.

Bursa İlinde deniz ulaşımı Gemlik ve Mudanya bölgesinde yer alan liman ve iskeleler ile sağlanmaktadır.

Bursa İlinde kullanılmakta olan mevcut liman ve iskeleler ağırlıklı olarak yük taşımacılığında hizmet vermektedir. Bursa'daki limanların yük elleçleme hacmi Marmara Bölgesinin %8- %10, Türkiye'nin ise %4 civarındadır.

Bursa İlının yolcu ulaşımı Mudanya'da yer alan iskelelerden sağlanmaktadır. Bu iskelelerden İstanbul'a yolcu ve araç taşımacılığı feribot ve deniz otobüsleri ile yapılmaktadır.

Ankara - İstanbul hızlı demiryolu hattının Bandırma'ya kadar uzatılması ile ilgili hızlı demiryolu hattının yapımına başlanılmıştır. Bu hat Bilecik ve Bursa üzerinden sağlanacaktır. Hattın tamamlanması ile Bursa İli Ülke demiryolu güzergâhına bağlanacaktır.

Bursa İlinde Yenişehir İlçesinde yapılmış olan sivil havaalanı mevcuttur. Ancak havaalanı yolcu ve kargo taşımacılığında henüz etkin bir şekilde kullanılmamaktadır.

Planlama alanının ulaşımı Bursa kentsel ulaşım sistemi içindeki ulaşım güzergâhları ile sağlanmaktadır.

III.XVIII. ARAZİ KULLANIMI:

Planlama Alanı 3.Derece Arkeolojik sit alanı içerisinde, Sit Geçit Etkileşim Alanı kapsamında, Konut Alanlarını, Rekreasyon ve Park Alanlarını, kısmen Orman Alanı dahilinde kalmaktadır.

III.XIX. SEKTÖREL YAPI

1990- 2000 yılları arasında Bursa İlinde çalışanların ilçe merkezleri itibariyle sektörel dağılımda; bütün ilçe merkezlerinde tarımsal uğraşların azaldığı, diğer bütün sektörlerde çalışan sayılarında artış olduğu, en büyük artışın ise sanayi sektöründe ve toplum ve kişisel hizmetler de yaşandığı görülmektedir. Bu değerler Bursa İlının sanayi sektöründe güçlendiğini ve hızla şehirleştirdiğini göstermektedir.

2000 yılında Hizmetler sektörü işgücü %38'lik pay ile 1.sıraya yükselmiş, Tarım sektörü %34'lük pay ile 2.sıraya gerilemiş, imalat sektörü %28'lik paya yükselmesine rağmen yine 3.sırada yer almıştır.

Bursa İli ilçelerinde 2000 yılındaki iş gücünün sektörlere dağılımında Osmangazi, Yıldırım ve Nilüfer İlçeleri dışındaki bütün ilçelerde Tarım Sektörünün payı 1. sıradadır. Tarım sektörü payının en fazla olduğu ilçeler Keles, Kestel, Orhanlı, Büyükorhan, Harmanlık, Yenişehir, İznik, Karacabey, M. Kemalpaşa, Mudanya İlçelerinde Tarım sektörünün payı % 60'ın üzerindedir.

Tarım sektörünün payının en az olduğu ilçe ise Yıldırım İlçesi'dir. Bunun nedeni büyük ölçüde Yıldırım İlçe sınırları içinde köy yerleşimlerinin bulunmamasına bağlıdır.



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

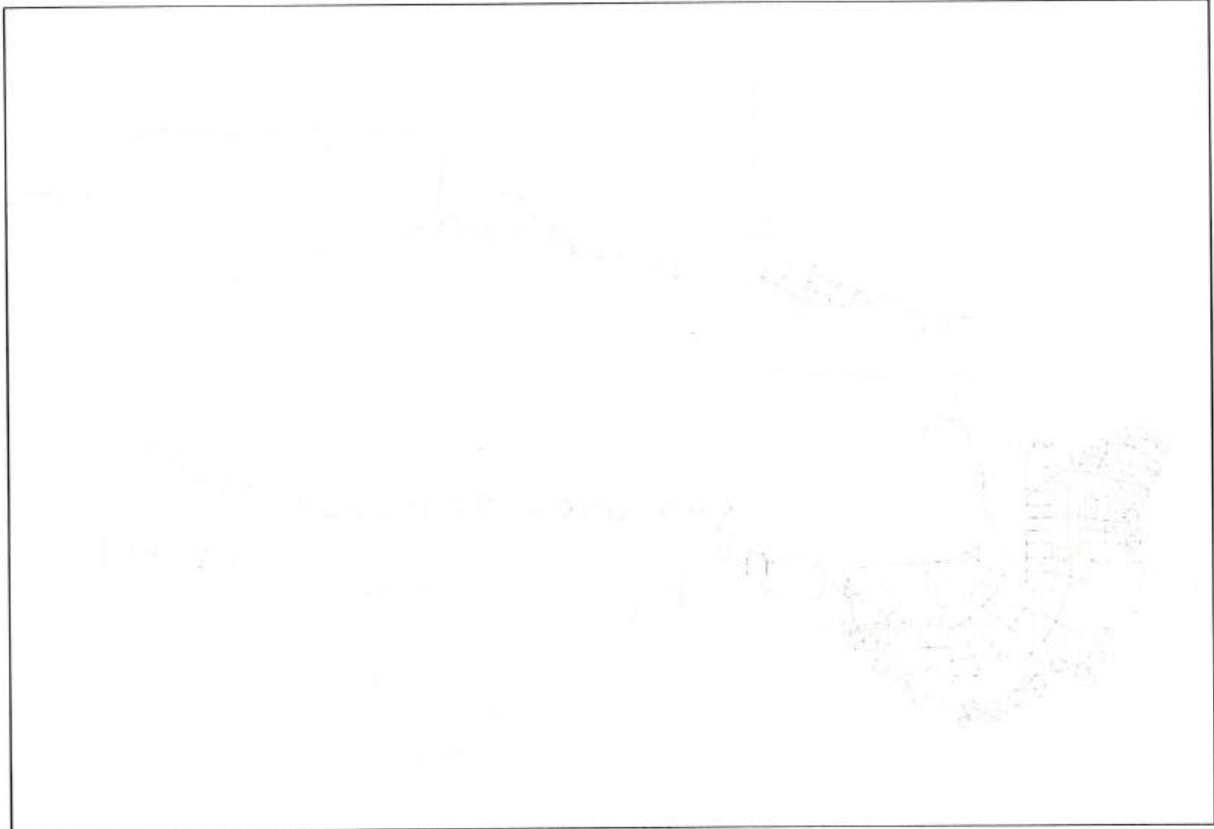
Bursa İli Ülke ekonomisine sağladığı katkı açısından 4. sırada yer almaktadır. Bursa'da ciro itibarıyla yapılan sektörel sıralamada otomobil ana ve yan sanayi 1. sırada, tekstil 2. sırada, gıda tarım ve hayvancılık, 3. sırada, makine ve metal gurubu ise 4. sırada yer almaktadır. Bursa il sınırları içinde 11 organize sanayi bölgesi mevcuttur.

Planlama Alanının çoğunluğu özel ve kamu mülkiyet kullanımına ait olup, inşaat halinde bulunan alanlar ve Orman kullanımları da göze çarpmaktadır.

III.XX. MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı içerisinde bulunan parseller ağırlıklı olarak özel mülkiyete kain olmakla beraber, Orman Alanları tescil harici, kısmen de Maliye mülkiyetindedir.

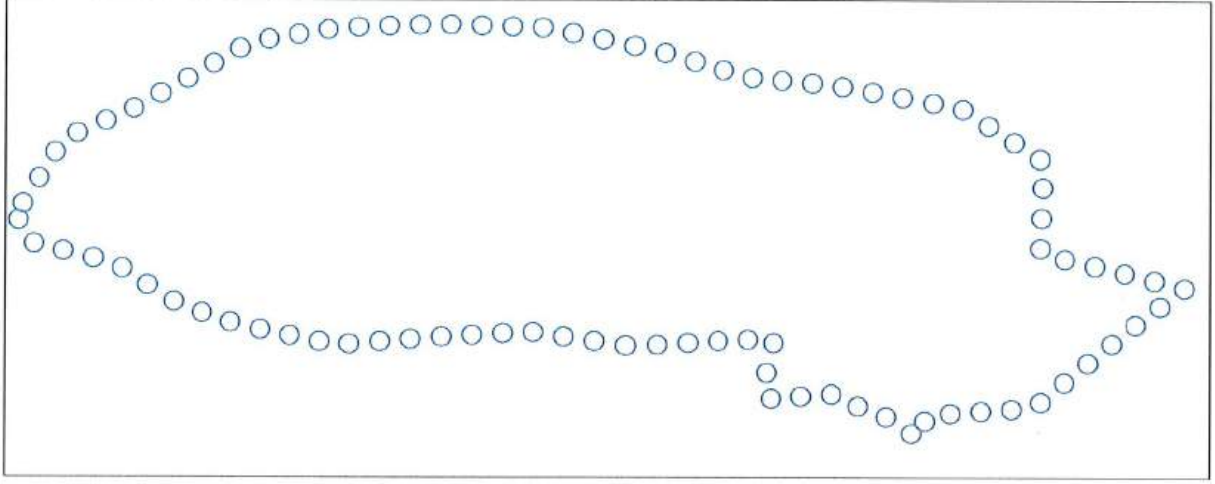
III.XXI. KADASTRAL YAPI



Pafta 2: Planlama Alanı Kadastral Harita – 1 ve 2. Etap



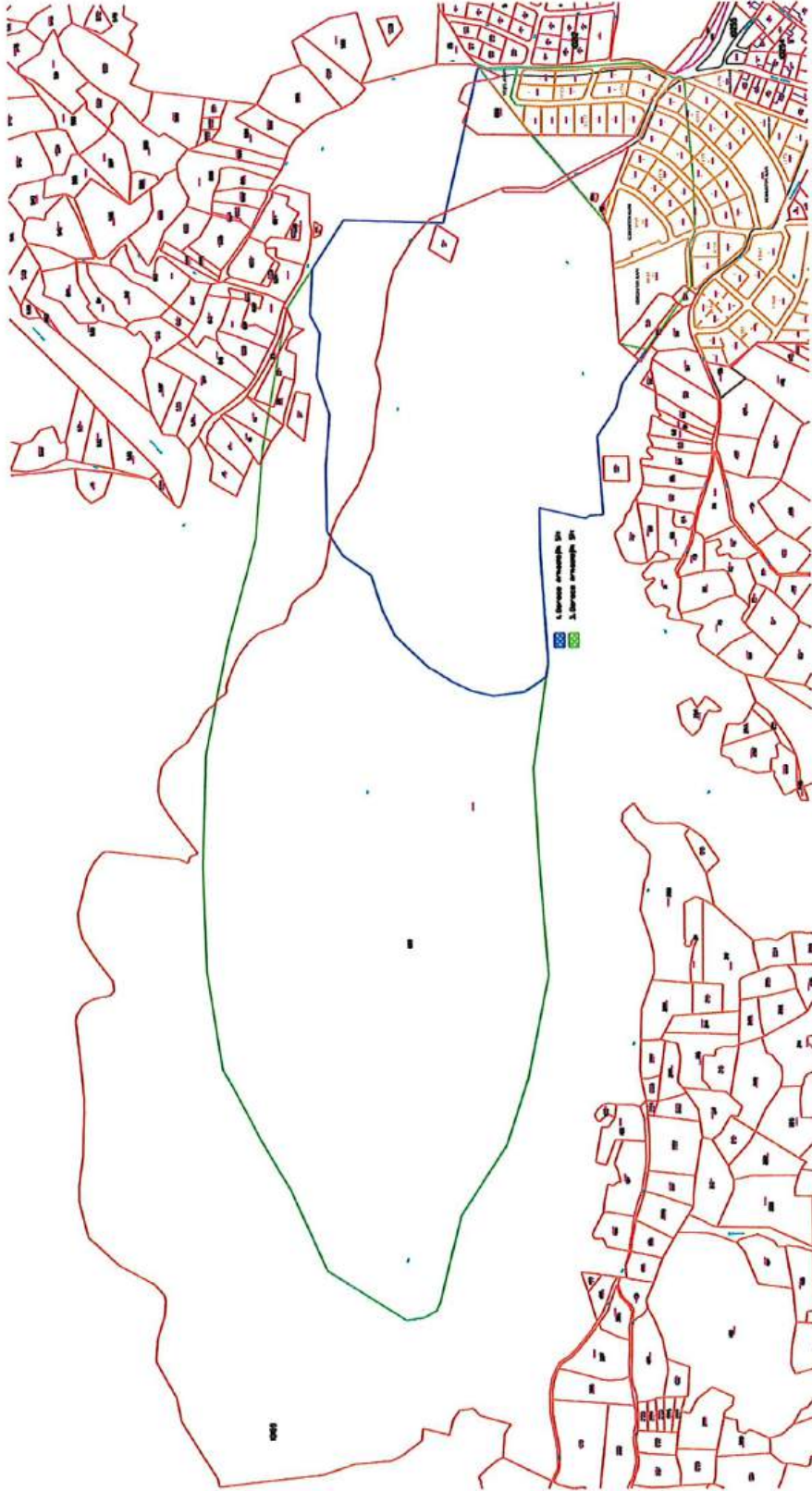
TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



Planlama Alanı – 2.Etap Kadastral Sınırlar



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü





III.XXII. YAPI YASAKLI ALANLAR

Arşiv kayıtlarımızda planlanan alan sınırları içinde jeolojik yönden yapı yasaklı alan bulunmamaktadır. Ancak 1/1000 ölçekli Gündoğdu Uygulama İmar Planı kuzey batı kısımlarında kurul kararı doğrultusunda 1.Derece ve 3.Derece Arkeolojik Alan sınırları içerisinde kalmakta olduğu anlaşılmaktadır.

IV. SENTEZ

Süreç, Planlama Alanı arşiv kayıtlarımızda 1/25000 Nazım İmar Planı kapsamında, kısmen Arkeolojik Sit Sınırı içerisinde, kısmen Orman Alanında, kısmen Bölge Parkı Alanında, kısmen Tarım Alanında, kısmen de Kırsal Yerleşim Alanları-Inkısaf(Gelişme Alanları) kapsamında kalmakta olduğu;

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında, , kısmen Arkeolojik Sit Sınırı içerisinde, kısmen Orman Alanında, kısmen Bölge Parkı Alanında, kısmen Tarım Alanında, kısmen de Köy Yerleşik Alan Sınırı içerisinde kalmakta olduğu tespit edilmiştir.

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.03.2015 gün ve 535 sayılı kararı ve Uip-8109,2 sayı ile onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen Ayrık Nizam Konut Alanında, kısmen yeşil-park alanda, kısmen orman alanında, kısmen rekreasyon alanında, kısmen yol alanında, kısmen de otopark alanında kalmakta iken;

Gündoğdu Uygulama İmar Planının kuzeybatı kısmı kurul kararı doğrultusunda arkeolojik sit alanına alınmış olup, sit sınırı kısmen 1/1000 ölçekli Gündoğdu Uygulama imar planı kapsamında 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde, kısmen de 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde kalmaktadır. Sit sınırı kısmen de 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında kalmamaktadır.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.07.2023 tarih ve 12550 sayılı kararı ile;

- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 17. Maddesi uyarınca 24/05/2013 tarihli ve 2025 sayılı kararla istenilen koruma amaçlı imar plan Kurulumuza iletilmediğinden, 1/4000 ölçekli paftada koordinatları belirtildiği sekliyle sit bütününe kapsayacak ve çevresinde yeterli etkilenme geniş alanı içerecek şekilde koruma amaçlı imar plan hazırlanmasının, bu asamaya kadar; 2863 sayılı Kanunun 17. Maddesi gereğince, kararımız ekinde önerilen Geçiş Dönemi Koruma ve Kullanma Şartları 3 yıl şiiire ile geçerli olmasına karar verildi. '' denilmektedir.

Bu bağlamda, kısmen kamu kısmen de özel mülkiyete kain olan, Gündoğdu MahalleSİ içerisinde kalan, Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmaları başlatılmıştır.

Müdürlüğümüzce çalışmalarına başlanılan 1/25000-1/5000-1/1000 ölçekli İmar Planı yapım sürecinde değerlendirilmek üzere kurumunuza ait görüşlerinizin, taleplerinizin, varsa proje ve yatırımlarınızın, mevcut veya öneri tesislerinizin ve denetiminizde olan alanlara ait sınırların, planlama çalışmalarında değerlendirilebilecek etüt, proje ve analitik çalışmalarınızın sayısal/fiziksel ortamda hazırlanarak,

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8.2. Maddesi ve İmar Kanunu'nun 8. Maddesinin (e) bendi gereği kurum görüşleri talep edilmiş ve muhtelif kurum/kuruluşlardan görüşler toplanmıştır.



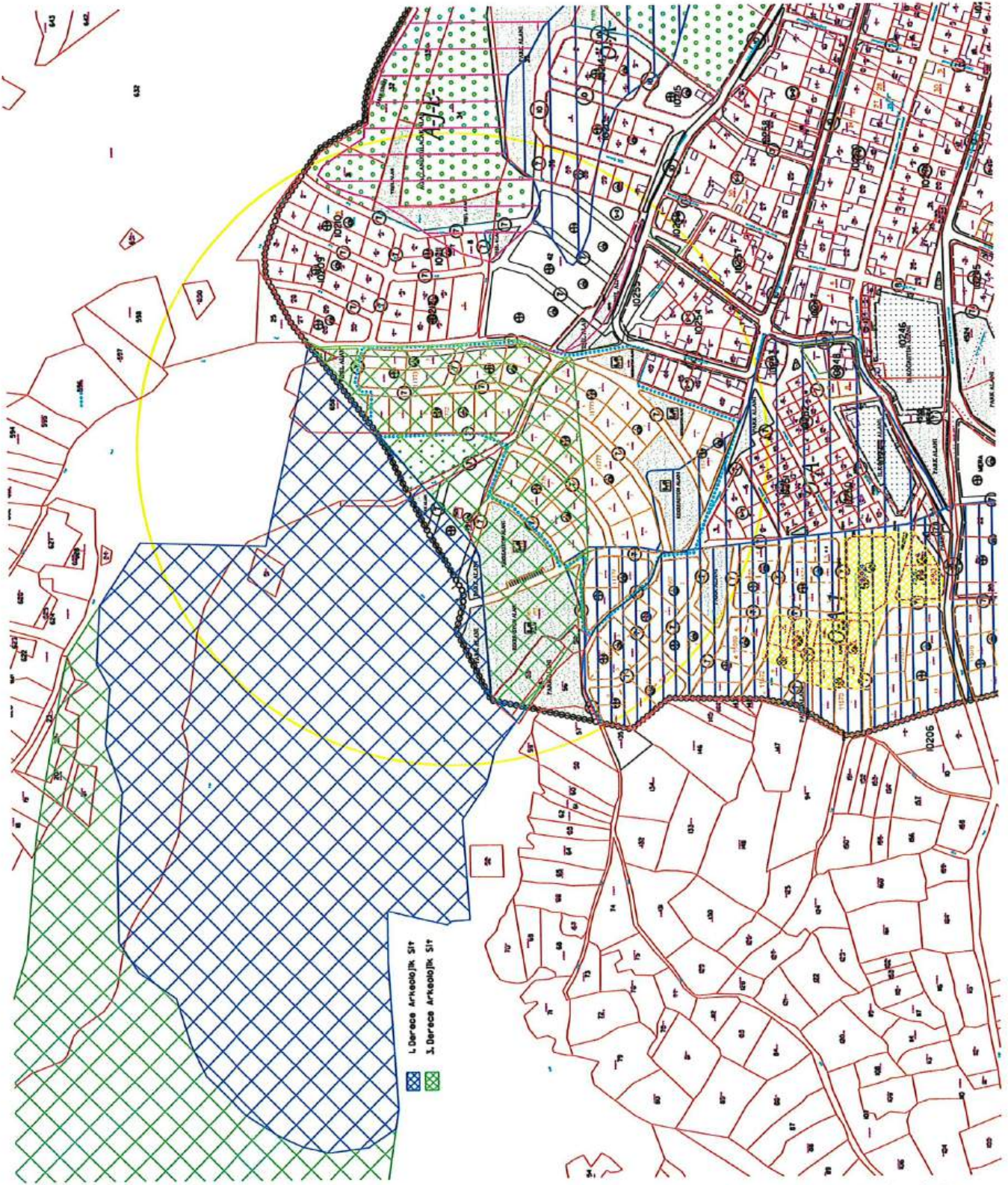
TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

Talep edilen kurum görüşleri, alanda yapılan analizler, kurumlar ile yapılan şifahi görüşmeler, arşivimizde yapılan taramalar ve ön hizmette yer alan Müdürlüklerimizin görüşleri doğrultusunda şekillenmiş plan teklifimize esas teşkil etmektedir.

Görüşleri talep edilen kurum ve kuruluşlar tarafından, hizmetlerine ikamet sağlaması açısından alana ilişkin tasarımın ilgili yasa, yönetmelik ve kararlar doğrultusunda hususunda hazırlanması gerektiği vurgulanmıştır. Planlama Alanı Gündoğdu Mahallesi Kuzeybatı kısmında bulunan Arkeolojik Sit Alanları kapsamında kalmaktadır.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80																				

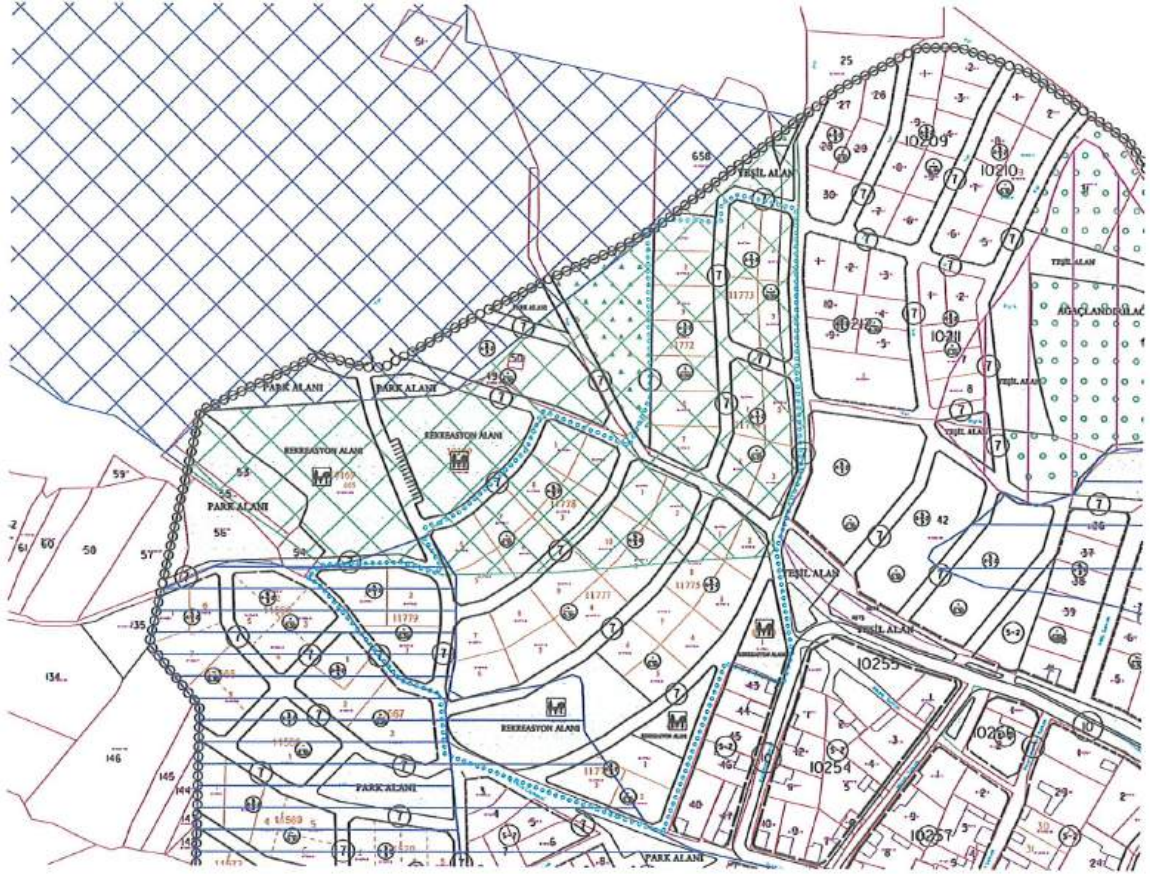
Şekil 7: Planlama Alan Sınırı İçindeki Parsellerin Durumu(Mevcut-Planlanan)



Şekil 8: Mevcut Plan ve Sit Sınırları(Mavi:1.Derece Arkeolojik-Yeşil:3.Derece Arkeolojik Sit Alanı

Planlama alanı, onaylı 1/1000 Gündoğdu Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde, park alanı, yol alanı, konut alanı ve kısmen de ağaçlandırılacak alan içerisinde kalmıştır. (Mavi Taralı Alan)

Kısmen de 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde kısmen yol, kısmen rekreasyon alanı, kısmen yeşil ve park alanı, kısmen de ağaçlandırılacak alan içerisinde kalmıştır. (Yeşil Taralı Alan)



Şekil 7: 1/1000 Ölçekli Gündoğdu Mahallesi Uygulama İmar Planı (Planlama Alanı)

Alanın kuzey kısmında sınırını orman alanı oluşturmakta olup, doğal eşik niteliği göstermektedir.

Talep edilen kurum görüşleri, alanda yapılan analizler, kurumlar ile yapılan şifahi görüşmeler, arşivimizde yapılan taramalar ve ön hizmette yer alan Müdürlüklerimizin görüşleri doğrultusunda şekillenmiş plan teklifimiz, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun "Kartaltepe (Çiftkayalar) Phileader Antik Yerleşimi Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanım Şartlarına uygun olarak, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilecektir.



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

V. PLAN TEKLİFİ

V.I. PLAN TEKLİFİNİN AMACI, GEREKÇESİ, YASAL DAYANAĞI

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 17. Maddesinde "a) Bir alanın koruma bölge kurulunca sit olarak ilanı, bu alanda her ölçekteki plân uygulamasını durdurur. Sit alanının etkileşim-geçiş sahası varsa 1/25.000 ölçekli plân kararları ve notları alanın sit statüsü dikkate alınarak yeniden gözden geçirilerek ilgili idarelerce onaylanır." Denilmektedir.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.07.2023 tarih ve 12550 sayılı kararı ile;

- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 17. Maddesi uyarınca 24/05/2013 tarihli ve 2025 sayılı kararla istenilen koruma amaçlı imar plan Kurulumuza iletilmediğinden, 1/4000 ölçekli paftada koordinatları belirtildiği sekliyle sit bütünü kapsayacak ve çevresinde yeterli etkilenme geniş alanı içerecek şekilde koruma amaçlı imar plan hazırlanmasının, bu asamaya kadar; 2863 sayılı Kanunun 17. Maddesi gereğince, kararımız ekinde önerilen Geçiş Dönemi Koruma ve Kullanma Şartları 3 yıl şiiire ile geçerli olmasına karar verildi." denilmektedir.

2863 sayılı Kanunun 17. Maddesi ile Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmeliğin 5. Maddesi gereği 3 yıllık süre zarfında koruma amaçlı uygulama imar planı hazırlanarak Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmesi gerekmektedir.

Bu bağlamda, kısmen kamu kısmen de özel mülkiyete kain olan, 1.Derece ve 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırlarını kapsayan ve Gündoğdu Mahallesi Mahallesi içerisinde kalan;

"Gündoğdu Mahallesi 3.Derece Arkeolojik Sit Alanları 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planları(1.Etap) ve Sit Etkileşim Geçiş Alan Sınırına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Gündoğdu Mahallesi 1. Ve 3.Derece Arkeolojik Sit Alanları 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı(2.Etap)" çalışmalarına başlanılmıştır.

Planlama çalışması arkeolojik sit kararı sonrası 2 ayrı plan olarak 1/1000 koruma amaçlı plan çalışması yapılmış olup, bütünsel bir plan oluşturma fikri kapsamında koruma amaçlı imar planı oluşturulması amaçlanmıştır.

Planlama alanı 1/1000 ölçekli Gündoğdu Köyü Uygulama İmar Planı bitişik olup, birbirini destekler niteliktedir.



V.II. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

Planlama alanının orijinal planlarında düzenlenen Konut Alanı deseni, 18. Madde uygulaması sonucunda ruhsatlı binalarında olduğu şekilde oluşmuştur. Dolayısıyla halihazırda oturmakta olan bir bölge olmakla birlikte, inşaat/boş halinde olan alanların da parsellerin uygulama görmüş olduğu görülmektedir. Dolayısıyla alanın konut deseninde olmasa da, alan içerisinde 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde kalan 1/1000 ölçekli Gündoğdu Köyü Uygulama İmar Planı yeniden değerlendirilmiştir. 1.Derece Arkeolojik sit sınırı 1.Etap çalışmamızdan çıkarılmış olup, 2. Etap plan çalışmasında değerlendirilmiştir.

05.11.1999 tarih ve 658 karar no.lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek İlke Kararları Arkeolojik Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları kapsamında,

"1.Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde konut, ticaret, donatı gibi vb. fonksiyonlar önerilmemiş olup,

1) I. Derece Arkeolojik Sit: Korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanlarıdır.

Bu alanlarda, kesinlikle hiçbir yapılaşmaya izin verilmemesine, imar planlarında aynen korunacak sit alanı olarak belirlenmesine, bilimsel amaçlı kazıların dışında hiçbir kazı yapılamayacağına,

a) Resmi ve özel kuruluşlarca zorunlu durumlarda yapılacak alt yapı uygulamaları için müze müdürlüğünün ve varsa kazı başkanının görüşüyle konunun koruma kurulunda değerlendirilmesine,

b) Yeni tarımsal alanların açılmamasına, yalnızca sınırlı mevsimlik tarımsal faaliyetlerin devam edebileceğine, koruma kurullarınca uygun görülmesi halinde seracılığa devam edilebileceğine,

c) Höyük ve tümülüslerde toprağın sürülmesine dayanan tarımsal faaliyetlerin kesinlikle yasaklanmasına, ağaçlandırmaya gidilmemesine, yalnızca mevcut ağaçlardan ürün alınabileceğine,

ç) Taş, toprak, kum vb. alınmamasına, kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocakların açılmamasına, toprak, curuf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzeme dökülmemesine,

d) Bu alanlar içerisinde yer alan ören yerlerinde gezi yolu düzenlemesi, meydan tanzimi, açık otopark, WC, bilet gişesi, bekçi kulübesi gibi ünitelerin koruma kurulundan izin alınarak yapılabileceğine,

e) Bu alanlar içerisinde bulunan ve günümüzde halen kullanılan umuma açık mezarlıklarda sadece defin işlemlerinin yapılabileceğine,

f) Taşınmaz kültür varlıklarının mahiyetine tesir etmeyecek şekilde ilgili koruma kurulundan izin almak koşuluyla birleştirme (tevhit) ve ayırma (ifraz) yapılabileceğine, "

3) III. Derece Arkeolojik Sit: Koruma - kullanma kararları doğrultusunda yeni düzenlemelere izin verilebilecek arkeolojik alanlardır. Bu alanlarda,

a) Geçiş dönemi yapılanma koşullarının belirlenmesine, Geçiş dönemi yapılanma koşullarının belirlenmesinde;

- Öneri yapı yoğunluğunun, mevcut imar planı ile belirlenmiş yoğunluğu aşmamasına,

- Alana gelecek işlevlerin uyumuna,

- Gerekli alt yapı uygulamalarına,

- Öneri yapı gabarilerine,



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

- Yapı tekniğine ve malzemesine, Mevcut ve olası arkeolojik varlıkların korunması ve değerlendirilmesini sağlayacak bir biçimde çözümler getirilmesine,

b) Varsa onaylı çevre düzeni ve nazım plan kararları ile yerleşime açılmış kesimlerinde arkeolojik değerlerin korunmasını gözeterek, koruma amaçlı imar planlarının yapılmasına,

c) Bu ilke kararının alınmasından önce Koruma Amaçlı İmar Planı yapılmış yerlerde planın öngördüğü koşulların geçerli olduğuna.

ç) **(Değişik 18/01/2017 tarih, 29952 sayılı Resmi Gazete, 29/12/2016 tarih ve 663 sayılı İlke Kararı)** Bu alanlarda Belediyesince veya Valilikçe inşaat izni verilmeden önce, ilgili müze müdürlüğü uzmanları tarafından sondaj kazısı gerçekleştirilerek, sondaj sonuçlarına ilişkin raporun, kültür varlığının bulunması halinde varsa kazı başkanının görüşleri ile birlikte müze müdürlüğünce koruma kuruluna iletilip kurul kararı alındıktan sonra uygulamaya geçebileceğine,

d) III. Derece arkeolojik sit alanı olarak belirlenen arkeolojik sit alanlarında koruma kurullarının, sondaj kazısı yapılacak alanlara ilişkin genel sondaj kararı alabileceğine,

e) Taşınmaz kültür varlıklarının mahiyetine tesir etmeyecek şekilde ilgili koruma kurulundan izin almak koşuluyla birleştirme (tevhit) ve ayırma (ifraz) yapılabileceğine,

f) Bu alanlarda, taş, toprak, kum vb. alınmamasına, kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocaklarının açılmamasına, toprak, curuf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzemenin dökülmemesine,

g) Ülke enerji üretimine getireceği katkı ve kamu yararı doğrultusunda bu alanlarda koruma kurulunca uygun görülmesi halinde rüzgar enerji santralleri yapılabileceğine,

h) Sit alanlarındaki su ürünleri üretim ve yetiştirme tesislerine ilişkin yürürlüktesi ilke kararının geçerli olduğuna,

4) **(26/03/2015 tarih, 416 sayılı Koruma Yüksek Kurulu kararı)** Dalışa Yasak Alanlar ile Çakışan Arkeolojik Sitler: 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 35. Maddesi kapsamında dalışa yasak alan ilan edilen yerlerin arkeolojik sitler ile çakışması durumunda, anılan kanun maddesi kapsamında, alanın sit derecesine göre, yukarıda sayılan müdahalelerin ilgili koruma bölge kurulunun izni doğrultusunda yapılabileceğine

14.7.1998 gün ve 594 sayılı ilke kararının iptaline, karar verildi." denilmektedir.



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.07.2023 tarih ve 12550 sayılı kararı ile;

*"BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ, GÜNDOĞDU MAHALLESİ
KARTALTEPE (CIFTEKAYALAR) PHILEADER ANTİK YERLEŞİMİ
GEÇİŞ DÖNEMİ KORUMA ESASLARI VE KULLANMA SARTLARI*

I. DERECE ARKEOLOJİK SİT

1)2863 sayılı Kanunun 17. Maddesi gereğince:

a) Bu alanda, her ölçekteki plan uygulaması durmuştur. 1/25.000 ölçekli plan kararlar ve notları alanın sit statüsü dikkate alınarak yeniden gözden geçirilerek ilgili idarelerce onaylanacaktır.

b) Geriş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları üç yıl süre için geçerlidir.

c) Üç yıl içinde Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlatılarak, Koruma Bölge Kuruluna iletilecektir.

ç) Belirtilen süre içerisinde Koruma Amaçlı İmar Planının onaylanması halinde Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma şartları ortadan kalkacaktır.

d) Koruma Amaçlı İmar Planı, üç yıllık süre içinde zorunlu nedenlerle yapılamadığı takdirde gerekçeleri belirtilerek başvurulması halinde süre uzatılabilir.

2) Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05/11/1999 tarihli ve 658 sayılı ilke Kararı dikkate alınarak;

a) Resmi ve özel kuruluşlarca zorunlu durumlarda yapılacak alt yapı uygulamalarına yönelik talepler Müze Müdürlüğü'nün görüşüyle Koruma Bölge Kurulunda değerlendirilecektir.

b) Mevcut tarım faaliyetine devam edilebilecektir.

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

ç) Tas, toprak, kum vb. alınmayacak, kireç, tas, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocakların açılmayacak, toprak, cüruf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzeme dökülmeyecektir.

d) Taşınmazlara yönelik meri mevzuat kapsamında belediyesince uygun bulunan birleştirme (tevhit) ve ayırma (ifraz) işlemleri Koruma Bölge Kurulundan izin almak koşuluyla yapılabilecektir.

e) Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayati 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 uygulamaların Kültür ve Turizm Bakanlığınca oluşturulacak bilim kurulu denetiminde yapılabilecektir.



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

*BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, GÜNDOĞDU MAHALLESİ
KARTALTEPE (CIFTEKAYALAR) PHILEADER ANTİK YERLEŞİMİ
GEÇİŞ DÖNEMİ KORUMA ESASLARI VE KULLANMA SARTLARI
III. DERECE ARKEOLOJİK SİT*

1) 2863 sayılı Kanunun 17. maddesi gereğince:

a) Bu alanda, her ölçekteki plan uygulaması durmuştur. 1/25.000 ölçekli plan kararları ve notları alanın sit statüsü dikkate alınarak yeniden gözden geçirilerek ilgili idarelerce onaylanacaktır.

b) Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları üç yıl süre için geçerlidir.

c) Üç yıl içinde Koruma Amaçlı İmar Planı: hazırlatılarak, Koruma Bölge Kuruluna iletilecektir.

ç) Belirtilen süre içerisinde Koruma Amaçlı İmar Planının onaylanması halinde Geçiş Dönemi

Koruma Esasları ve Kullanma Şartları: ortadan kalkacaktır.

d) Koruma Amaçlı İmar Planı, üç yıllık süre içinde zorunlu nedenlerle yapılamadığı takdirde gerekçeleri belirtilerek başvurulması halinde süre uzatılabilir.

2) Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05/1 1/1999 tarihli ve 658 sayılı İlke Kararı dikkate alınarak:

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

b) Mevcut tarım faaliyetine devam edilebilecektir.

c) Ağaçlandırma, ağaç sökülmesi, seracılık vb. faaliyetler ile tarımsal faaliyetlerle ilgili olarak tabii zemin kötü altında yapılacak her türlü uygulama için Koruma Bölge Kurulundan izin alınacaktır.

ç) Tas, toprak, kum vb. alınmayacak, Kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocakların açılmayacak, toprak, çürük, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzeme dökülmeyecektir.

d) Taşınmazlara yönelik meri mevzuat kapsamında belediyesince uygun bulunan birleştirme (tevhit) ve ayırma (ifraz) işlemleri Koruma Bölge Kurulundan izin almak koşuluyla yapılabilecektir.

e) Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratabilecek 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 uygulamaların Kültür ve Turizm Bakanlığınca oluşturulacak bilim kurulu denetiminde yapılabilecektir.

f) Yeni Yapılanma talepleri için;

- Meri mevzuat kapsamında ilgili Kurumların uygun görüşlerinin alınarak 3194 sayılı Kanun



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

açısından Belediyesince uygun bulunan taleplere yönelik olarak Müze Müdürlüğü uzmanları tarafından gerçekleştirilecek sondaj çalışmasının sonuçları Koruma Bölge Kurulu tarafından değerlendirilecektir.

- Sondaj çalışması sonucunda yapılanmaya gidilebileceğine yönelik karar alınması halinde uygulama projeleri Koruma Bölge Kurulunun onayına sunulacaktır.

- Yapı Kullanma izin Belgesi bulunan veya Yapı Kullanma izin Belgesi bulunan yapılardan siyildiği Belediyesi tarafından belgelenen mevcut yapılar için;

- 3194 sayılı Kanunun 21. maddesinde tanımlanan ruhsata tabi olmayan tadilat ve tamiratlar Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün izin ve denetiminde gerçekleştirilecektir.

3194 sayılı Kanunun kapsamında ruhsata tabi her türlü uygulama için Belediyesince

Uygun bulunarak iletilecek tadilat projeleri Koruma Bölge Kurulu tarafından değerlendirilecektir.” denilmiştir.

Arkeolojik Sit Alanı kararları, mevcut onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kararları, onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onama sınırları ve kurul kararı ile gönderilen tescil fişi dikkate alınarak belirlenen planlama alanı sınırları oluşturulmuştur.

Gündoğdu Mahallesi 1. Ve 3.Derece Arkeolojik Sit Alanları 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı(2.Etap) çalışması ise 1.Derece ve 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde kalan alanlardan oluşmaktadır.

10169 ada 659 parsel 1/1000 ölçekli Gündoğdu Köyü Uygulama İmar Planında, 1.Derece Arkeolojik Sit Alanında kalan kısmında, park alanı ve konut alanı fonksiyonu bulunmakta, 3.Derece Arkeolojik Sit Alanında kalan kısmında ise konut alanı ve yol alanında kalmakta olduğu, 1.Derece Arkeolojik Sit Alanında kalan kısım 1.Etap plan çalışmasından çıkarılmış, 2.Etap Plan çalışması içerisinde değerlendirilmiştir. 3.Derece Arkeolojik Sit Alanına giren kısım ise ilgili kurum görüşleri doğrultusunda, bu alan konut fonksiyonunda çıkarılarak, 10169 ada 49 parsel yol alanına, 659 parsel orman alanına, 50 parsel ise trafo alanı olarak değerlendirilmesi uygun görülmüştür.

1/1000 ölçekli Gündoğdu Köyü Uygulama İmar Planı içerisinde kalan 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde kalmış olan kısım, plan çalışması ile 1.Etaptan çıkarılmış 2.Etapta bırakılmıştır. 2.Etapa dahil edilen kısımlar (10169 ada 659-660 parsellerin bir kısmı) “Orman Alanı” olarak planlama çalışması yapılmıştır.

Alanda yaşaması planlanan kişi sayısı, donatı Alanlarının belirlenmesi açısından yetersiz olması nedeniyle, bölgede yaşaması planlanan nüfusun söz konusu donatılara ihtiyacının, 1/1000 ölçekli Gündoğdu Köyü Uygulama İmar Planından sağlanması öngörülmüştür.

Planlama alanı olan 2.Etap kısmı 10169 ada 658,659,660,18,19,20,21,22,23,51,53 ve 55 parsellerden oluşmaktadır.

İlgili kurumlarla yapılan görüşmeler doğrultusunda 10169 ada 658 parsel ve 53 parsellerin kuzey kısımları Ağaçlandırılacak Alan olarak, 10169 ada 659,660,18,51 parseller Orman Alanı olarak, 10169 ada 55 parselin 1.Etap dışında kalan kısmı ve 19,20,21,22,23 parseller ise Tarım Alanı olarak planlanmıştır.



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

1.Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde, Orman ve Ağaçlandırılacak Alan fonksiyonu bulunmakta, 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde ise Orman Alanı ve Tarım Alanı fonksiyonu planlanmaktadır.

V.III. KURUM GÖRÜŞLERİ AÇIKLAMALAR

Planlama çalışması ile ilgili Kurum Görüşleri alınmıştır. İlgili Kurum ve Kuruluşlar tarafından genel olarak planlama çalışması ile ilgili olumsuz görüş verilmemiştir.

Bursa İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 04.10.2024 tarih ve E-1078655 sayılı yazısı ile "7269 Sayılı Kanun kapsamında alınmış Afete Maruz Bölge(Yapılaşmaya ve İkamete Yasaklanmış Afet Bölgesi) kararı bulunmamakla birlikte, planlama alanının bir kısmında eğimin yüksek olduğu ve MTA aktif heyelan haritası içerisinde kaldığı, kütle hareketleri ve zemin problemleri açısından risk tespit edilmesi durumunda uygun mühendislik önlemleri almak şartıyla İmar Planı çalışmasının yapılması" denilmektedir.

Bursa Orman Bölge Müdürlüğü'nün 27.09.2024 tarih ve E-13172530 sayılı yazısında ve Gemlik Orman Bölge Müdürlüğü'nün 08.10.2024 tarih ve E-13297141 sayılı yazısında; 6831 sayılı Orman Kanunu ve kanuna bağlı mevzuatlar gereği Orman Alanları imar planına konu edilemeyeceği, kanunda ve mevzuatta belirtilen hususlar dahilinde, Orman Alanlarında herhangi bir faaliyette bulunulmaması , orman yangınlarına karşı tedbirlerin alınması, orman alanlarının İmar Planına ve Dop hesabına dahil edilmemesi Plan notlarında da orman alanlarının İmar Planına konu edilmediği ve hiçbir surette planlamaya ve kullanıma konu edilemeyeceği hususlarının özellikle belirtilmesi halinde Koruma Amaçlı İmar Planının yapılmasının uygun olacağı denilmektedir.

Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 04.10.2024 tarih ve E-258208 sayılı yazısı ile; çalışma alanı içerisinde bulunan mevcut içmesuyu ve atıksu hatlarımız ile içmesuyu depo alanı yazı ekinde sunulmakta olduğu,, yapılacak çalışmada dikkate alınması gerektiği, ayrıca bölgede bulunan mevcut atıksu arıtma tesisi kapasitesi sınırlı olduğu yapılacak çalışmada göz önünde bulundurulması belirtmiştir.

"Yapılacak imar çalışmada;

1- Atıksu ve yağmursuyu altyapı hatları cazibeli sistemler olduğundan, bu sistemlerin topoğrafik yapıya uygun eğimli olarak planlanabilmesi için imar plan çalışmaları yapılırken topoğrafik yapı dikkate alınmalı, çalışma bölgesinde bulunan mevcut dere yatakları korunarak, vadi tabanlarında düzenli dere kesiti oluşturulmalı yağmursuyu yada atıksu geçişi amacıyla yollar planlanmalıdır.

2-İçme suyu şebekesinde istenen basınç aralığının sağlanabilmesi için, özellikle yüksek kotlu bölgelerde yüksek katlı binaların planlanmaması gerekmektedir.

3- Ø 400 mm'den büyük içmesuyu ana isale hatlarının deplase edilmesi işletme zorluğu yarattığından, hazırlanacak imar planı çalışması kapsamında mevcut hatların güzergahlarının yol olarak ayrılması uygun olacaktır.

4- Eğimli imar adalarında özellikle en düşük kotta oluşacak binaların atıksularını almak amacıyla imar adalarının en düşük kotlu kenarında parselin çevresinde yol teşkil edilmelidir. Oluşturulan bu yolun mümkün olduğunca, cazibe ile akışın sağlanabileceği en yakın imar yoluna bağlantısı sağlanmalıdır.

5- İmar yollarına ait yol projeleri oluşturulurken yol enine boyuna eğimlerin yağış sularının göllenmesine sebep olmayacak şekilde düzenlenmesi, sağlıklı bir altyapı sisteminin



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

planlanabilmesi için oluşturulan yol projelerinin Genel Müdürlüğümüze iletilmesi gerekmektedir.

6- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 57 de belirtilen "2000 m²'den büyük parsellerde yapılacak yapıların mekanik tesisat projelerinin; çatı yüzeyinden toplanacak yağmur sularının gerekmesi halinde filtre edilerek bir tankta toplanması ve bina tuvalet sifonlarında kullanılması amacıyla yağmur suyu toplama sistemi içermesi zorunludur." hükmü sağlanmalıdır.

7- Mevcut içme suyu depo alanının imar planında "İçme Suyu Deposu ve Koruma Alanı" olarak işlenmelidir.

İmar alanı içerisinde isimsiz dereler bulunmaktadır. İmar planı düzenlenecek alanın topoğrafik koşullarından dolayı alternatif drenaj güzergahı bulunmadığından yağış sularının neden olabileceği drenaj problemin önüne geçilebilmesi için dere yataklarının açık olarak mevcut konumunda ve kotunda korunması büyük önem arz etmektedir. Ayrıca 02.06.2024 Tarih ve 32564 Sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Taşkın ve Rüsubat Kontrolü Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" kapsamında; 3/5/2019 tarihli ve 30763 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Taşkın ve Rüsubat Kontrolü Yönetmeliğinin 14 üncü maddesinin birinci fıkrası. "(1) Yerleşim birimlerine ait imar planlarının yapımı esnasında yerleşim yerini içeren taşkın yönetim planı ve DSİ tarafından belirlenen taşkın sınırları dikkate alınır. İmar planı yapılacak yerleşim alanında DSİ tarafından taşkın sınırları belirlenmemiş ise jeolojik ve jeoteknik etüt raporu ile eş zamanlı olarak plan sahasının taşkın durumunun değerlendirildiği EK-1'de belirtilen hususları içeren hidrolojik ve hidrolik etüt raporu, planı yapan Kurum veya Kuruluş tarafından planın bir parçası olarak hazırlatılır ve DSİ'nin uygunluk görüşü alınır." denilmekte olup, söz konusu derelerin ıslah kesitinin imar çalışmaları kapsamında Belediye Başkanlığı'nızca oluşturulması ve DSİ 1. Bölge Müdürlüğü uygun görüşü alınması gerekmektedir. Ayrıca imar plan çalışmaları yapılırken dere kenarlarında rekreasyon amaçlı kullanılabilecek bantlar teşkil edilmelidir.

Yazımızda belirtilen hususlara ve DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün belirteceği koşullara dikkat edilerek hazırlanacak imar planının onaylanmadan önce tarafımıza sunularak nihai Genel Müdürlük görüşümüzün alınması şartıyla söz konusu alanda imar çalışmasının gerçekleştirilmesinde Genel Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

Bu doğrultuda Bursa Su ve Kanalizasyon Genel Müdürlüğü'ne 10.10.2024 tarih ve E-296837 sayılı yazımız ile; "Bahse konu su deposunun bulunduğu alanın, 10169 ada 659 parsel içerisinde olduğu, parselin "Orman Alanı" ve "1.Derece Arkeolojik Sit Alanında kaldığı ve Orman alanlarının izin ve tahsis verilmeden imara konu edilemeyeceği dikkate alınarak Su deposunun imar planına işlenmesi talebi ile ilgili , Bursa Orman Bölge Müdürlüğünden alınmış izin, belge, döküman vb. bilgi ve belgelerin tarafımıza iletilmesi gerekmektedir." bilgi verilmesi talep edilmiştir.

Bu doğrultuda yazı içeriğinde 6. Maddesinde bahsedilen husus konut alanlarının bulunduğu 1.Etap plan çalışması plan notlarına eklenmiştir.

14.10.2024 tarih ve E-297374 sayılı yazımız ve 22.10.2024 tarih ve E-299135 sayılı yazımız ile, 1/2500-1/5000-1/1000 ölçekli imar planları çalışmaları ile ilgili onaylanmadan önce gönderilmiş olup, görüş talep edilmiştir.

10.10.2024 tarih ve 296837 sayılı yazımız ile de 7.maddede belirtilen "Su Deposu" hakkında bilgi ve belgelerin gönderilmesi talep edilmiş, **25.10.2024 tarih ve E-261829 sayılı Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün yazısı ile, " Kurumumuz arşivinde yapılan inceleme ve Bursa Orman Bölge Müdürlüğü ile yapılan görüşmeler sonucunda 10169 ada, 659 parsel sayılı taşınmaz içerisinde bulunan içme suyu deposuna yönelik orman izin belgesinin bulunmadığı tespit edilmiştir."** denilmektedir.



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 08.11.2024 tarih ve E-264498 sayılı yazısı ile 10169 ada 659 parselde bulunan içme suyu deposu ve isale hatlarına ilişkin Orman Bölge Müdürlüğünden tahsis sürecinin devam etmekte olduğu, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı imar planının onaylanmasında sakınca bulunmamaktadır denilmektedir.

Elektirik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün 30.09.2024 tarih ve E-1176943 sayılı yazısı ile "Söz konusu alanda herhangi bir tesisimiz plan ya da prjemiz olmadığından görüşümüz bulunmamaktadır." denilmektedir.

Bursa İl Sağlık Müdürlüğü'nün 27.09.2024 tarih ve E-255241362 sayılı yazısı ile: "Gündoğdu Mahallesi'ne birinci basamak sağlık hizmeti mülkiyeti Osmangazi Belediyesine ait ve Müdürlüğümüz adına tahsisli 10277 ada 2 parsel üzerinde bulunan Gündoğdu Sağlık Evi tarafından sunulmaktadır. Sağlık evi mevcut imar planında "Belediye Hizmet Alanında kalmaktadır. İlgili (b) yazınız ekinde gönderilen imar planlarında "Sağlık Tesisi Alanı" ayrıldığı görülmüştür. Bu nedenle mevcut Sağlık Evinin bulunduğu Gündoğdu Mahallesi, 10277 ada 2 parselin Gündoğdu Köyü Uygulama İmar Planında "Sağlık Tesisi Alanı"na alınması, söz konusu plan değişikliğinin yapılamaması durumunda ise Gündoğdu Mahallesi'nin birinci basamak sağlık hizmeti ihtiyaçları için Gündoğdu Mahallesi, Kartaltepe (Çiftkayalar) Phileader Antik Yerleşimi 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanına ilişkin hazırlanan koruma amaçlı 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "Sağlık Tesisi Alanı" ayrılması hususunda;" denilmektedir.

Bu doğrultuda İl Sağlık Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda 10277 ada 2 parselim "Sağlık Tesisi Alanına" alınması hususunda 01.10.2024 tarih ve E-293882 sayılı yazımız ile Belediye Meclisine yazılarak, plan değişikliği yapılması için süreç başlatılmıştır.

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Şehir Planla Şube Müdürlüğü'nün 01.10.2024 tarih ve E-172591 sayılı yazısı ile; "Söz konusu plan değişikliklerinin üst ölçekli plan, plan notları, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili kanun-yönetmelikler doğrultusunda değerlendirilmesi hususunda;" denilmektedir.

BURSAGAZ 23.09.2024 tarih ve Sayı:2024/5440 sayılı yazısı ile; Mevcut doğalgaz hatları ve yer üstü tesisleri yazı ekinde sunulmakta olduğu,, "Hâlihazırda mevcut olan doğal gaz hatlarımızın, yer üstü tesislerimizin (Şehir Giriş İstasyonları, Bölge regülatörleri, Vana Grupları, vb.) teknik emniyet mesafeleri gözetilerek yapacağınız çalışmalarda korunmasını, hatlarımızın herhangi bir imar adası içerisinde bırakılmaması ve kazı çalışmaları öncesi kazı izni alınması için şirketimizle iletişime geçilmesi" denilmektedir.



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



Bahse konu yazı ekinde gönderilen Mevcut doğalgaz hatları ve yer üstü tesislerinin durumunu gösteren, planlama alanı içerisindeki hatların durumu.

Tarım ve Orman Bakanlığı 2.Bölge Müdürlüğü Doğa Koruma ve Milli Parklar 2.Bölge Müdürlüğü'nün 18.09.2024 tarih ve E-15848935 sayılı yazısı ile; *"ekolojik dengenin korunmasında gerekli özenin gösterilmesi, ilgili mevzuata uyulması, mer'i mevzuat uyarınca ilgili diğer kurum/kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması kaydıyla ilgili alanda imar planı yapılmasında Doğa Koruma ve Milli Parklar 2. Bölge Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktala birlikte, İmar Planı sonrasında yapılacak iş ve işlemlerde kurumumuzdan tekrar görüş alınması hususunda;"* denilmektedir.

Enerji İşleri Genel Müdürlüğü'nün 16.09.2024 tarih ve E-280457 sayılı yazısı ile; *"...başvuru şekline göre Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu (EPDK) veya ilgili şebeke işletmecisine bildirildiğinden, ilgi yazınızda belirtilen alanın görüş verdiğimiz diğer elektrik üretim tesislerini etkileyip etkilemediğine ilişkin EPDK ve/veya ilgili şebeke işletmecisinden alınacak nihai görüşler doğrultusunda değerlendirme yapılması gerekmektedir."* denilmektedir.

Bu doğrultuda 19.09.2024 tarih ve E-291104 sayılı yazımız ile Enerji Piyasası Düzenleme Kuruluna görüş sorulmuştur.

Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunun 15.10.2024 tarih ve E-982100 sayılı yazısı ile *" Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu tarafından verilen üretim önlisans ve lisanslarına derç edilen santral sahaları ile başvuru aşamasında bulunan santral sahalarının incelenmesi neticesinde Kartaltepe (Çiftkayalar) Phileader Antik Yerleşimi 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanında Koruma amaçlı imar planı yapılacak olan alan ile Türkay Alternatif Enerjiden Elektrik Üretim Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait EÜ/3712-2/2261 lisans numaralı*



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

*Gündoğdu RES üretim tesisine ait santral sahasının çakıştığı tespit edilmiştir. Buna istinaden, Koruma Amaçlı imar planı yapılacak olan alan içerisinde Gündoğdu RES üretim tesisine ait herhangi bir tesis unsurunun bulunup bulunmadığı yönünde ilgili şirketin görüşü alınmış olup, söz konusu görüş yazısı ile ekleri ekte gönderilmektedir.”*denilmektedir.

Türkey Alternatif Enerjiden Elektrik Üretim Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi'nin ilgi yazı ekinde gönderilen yazı içeriği incelendiğinde; halihazır sit sınırları içerisinde tesis unsurunun bulunmadığı, planlanan rüzgar türbinlerinin yazınız ekinde belirtilen sit sınırları temasının söz konusu olmadığı, fakat planlanan ges projesi kapsamında 10169 ada 659 parselde çakışma olduğu, ges proje alanının 1.Derece Arkeolojik sit alanı içerisinde kalmakta olması ges projesinin ilgili alana inşasının önünü kapattığı ve ges proje alanının 1.derece sit alanından çıkarılması talep edilmektedir.

Söz konusu yazı içeriğinde talep edilen 1.Derece Arkeolojik Sit sınırının ges proje alanından çıkarılması durumu, Müdürlüğümüz yetki ve sorumluluğu kapsamında kalmamakta olup, konunun Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletilmesi gerekmektedir.

Bu doğrultuda 23.10.2024 tarih ve E-298359 sayılı yazımız ile ilgisine bilgi verilmiştir.

Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.(BOTAŞ)’ın yazısı ile; *“Bahse konu alanda doğalgaz boru hattımız bulunmamakta olup söz konusu imar planı çalışmaları talebi Kuruluşumuzca uygun görülmektedir.”* denilmektedir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü’nün 18.09.2024 tarih ve E-5005785 sayılı yazısı ile; *“ekli haritada yeri işaretli bahse konu parselin İdaremiz uhdesinde yürütülen herhangi bir proje (Arazi toplulaştırma ve tarla içi geliştirme hizmetleri projesi, sulama projesi vb. gibi) kapsamında bulunmadığı, eğimli arazide kalmasından dolayı, aşırı yağışlarda oluşabilecek çevre yüzey sularına karşı tüm tedbirlerin alınması gerektiği, "167 Sayılı Yeraltı Suları Hakkında Kanun", "Yeraltısularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik", "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" ve "İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkında Tebliğ" hükümlerine tam riayet edilmesi, 10 Ekim 2012 tarih ve 28437 sayılı "İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkında Tebliğ" hükümleri doğrultusunda uyulması gerektiği belirtilmektedir.*

Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı Doğal Kaynaklar, Ruhsat ve Kültür Varlıkları Müdürlüğü’nün 18.09.2024 tarih ve E-176660 sayılı yazısı ile; *“planlama alanının, 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu kapsamında verilmiş arama ve/veya işletme ruhsatlı ile 3213 sayılı Maden Kanunu kapsamında verilmiş I (a) Grubu maden (kumçakırlıyet) işletme ruhsatlı/I (a) Grubu hammadde üretim izin belgeli alanlar içerisinde bulunmadığı belirlenmiştir.”* denilmektedir.

Karayolları Genel Müdürlüğü 14.Bölge Müdürlüğü’nün 11.09.2024 tarih ve 1619743 sayılı yazısı ile; *“Planlama Çalışmalarına konu edilen yer Bölge Müdürlüğümüzce incelenmiştir. Söz konusu alan mevcut ve planlanan karayolu güzergâhlarımızın dışında kalmaktadır.”* denilmektedir.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün 12.09.2024 tarih ve E-5665750 sayılı yazısı ile; *“Arkeolojik Sit Alanına yönelik mevcut imar planının*



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

iptal edilmesinin ve sit alanının tamamına yönelik; 2863 sayılı Kanunun 17. maddesi kapsamında Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanarak değerlendirilmek üzere Koruma Bölge Kurulu gündeminde değerlendirilmek üzere Müdürlüğümüze iletilmesi hususunda;" denilmektedir.

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü'nün 10.09.2024 tarih ve E-159688 sayılı yazısı ile; " belirtilen alanda mevcut ya da planlanan bir çalışma bulunmamaktadır." denilmektedir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 10.09.2024 tarih ve E-10393553 sayılı yazısı ile; 3621 sayılı Kıyı Kanunu Uygulamasına Dair Yönetmeliğin 4.Maddesinde tanımı yapılan ve kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gereken deniz, tabii veya suni göl ya da akarsu bulunmadığı, mevcut onaylı doğal sit kaydının bulunmadığı, Hazine taşınmazları açısından Müdürlüğümüz Milli Emlak Dairesi Başkanlığınca değerlendirilmesi ve Osmangazi Belediye Başkanlığına doğrudan kurum görüşünün (hazine taşınmazları açısından) bildirilmesi gerekmekte olduğu bildirilmiştir.

Milî Emlak Dairesi Başkanlığı Uludağ Emlak Müdürlüğü'nün 07.10.2024 tarih ve E-10605495 sayılı yazısı ile:"...alan sınırı içinde; 10169 ada, 18, 51, 632, 660 ve 50 parsel, 4874, 4875 ve 4876 parsel numaralı 8 adet Hazine taşınmazı olduğu tespit edilmiştir.

Söz konusu taşınmazların dosyasında yapılan incelemede;

- 10169 ada, 18 parsel numaralı taşınmazın; Bursa Orman Bölge Müdürlüğünden alınan bila tarihli ve 12328342 sayılı yazılarında orman olduğu ve Orman olarak kullanılmak üzere tahsis talebinde bulunduğu ve tahsis işlemlerinin devam ettiği, - 10169 ada, 51 parsel numaralı taşınmazın; İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nden alınan bila tarihli ve 2429947 sayılı yazılarında; 4342 sayılı Mera Kanununun 3. maddesinde sayılan mera, yaylak, kışlak gibi orta malı taşınmazlardan olduğu bildirilerek mera yapılmasında sakınca olup olmadığı sorulduğu ve işlemlerin devam ettiği,
- 4874 parsel numaralı taşınmazın; TAKBAS sisteminde yapılan araştırmada; Hazine adına kayıtlı olmadığı,
- 4876 parsel numaralı taşınmazın; 37969.000 / 38469.000 hissesinin Hazineye ait, 500.000 / 38469.000 hissesinin Şükrü AKTAŞ isimli şahsa ait olduğu,
- 10169 ada, 632 parsel numaralı taşınmazın; orman olduğu ve orman olarak kullanılmak üzere Tarım ve Orman Bakanlığına (Orman Genel Müdürlüğü) tahsis edildiği,
- 10169 ada, 660 parsel numaralı taşınmazın; orman olduğu ve orman olarak kullanılmak üzere Tarım ve Orman Bakanlığına (Orman Genel Müdürlüğü) tahsis edildiği,
- 10169 ada, 50 parsel numaralı taşınmazın cinsinin "trafo" olduğu ve tamamı üzerinde UEDAŞ'a ait trafo olduğu,
- 4875 parsel numaralı taşınmazın ise imar planında 164,40 m² lik kısmının yolda, 808,20 m² lik kısmının yeşil alanda ve 23,25 m² lik kısmının ise konut alanında kaldığı, anlaşılmıştır.

Buna göre; İmar plan değişikliği yapılırken bahse konu taşınmazlarla ilgili, ilgili kurumlardan görüş alınması gerekmekte olup, ayrıca; bahse konu Hazine parsellerinin DOP' tan (Düzenleme Ortaklık Payı) karşılanacak alanlara denk getirilmemesi ve planlar askıya çıkarıldığında Hazine menfaati açısından ve 3194 sayılı İmar Kanununa istinaden teknik açıdan değerlendirilmek üzere tarafımıza tekrar gönderilmesi hususunda;" denilmektedir.

Bu doğrultuda söz konusu yazı içeriğinde geçen;



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

10169 ada 18 parsel planlama çalışması kapsamında, "Orman Alanı" olarak, 10169 ada 51 parsel planlama çalışması kapsamında, "Orman Alanı" olarak, 4874 parsel planlama çalışması içerisine giren kısımları "Yol ve Yeşil Alan" olarak, 4876 parsel planlama çalışması içerisine giren kısımları "Yol ve Yeşil Alan" olarak, 10169 ada 632 parsel "Planlama Çalışması Dışında" kalmakta, 10169 ada 660 parsel planlama çalışması kapsamında, "Orman Alanı" olarak, 10169 ada 50 parsel planlama çalışması kapsamında, "Trafo Alanı" olarak, 4875 parsel, planlama çalışması içerisine giren kısımları "Yol ve Yeşil Alan" olarak yapılmıştır.

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 2.Bölge Müdürlüğü Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün 10.09.2024 tarih ve E-2660168 sayılı yazısı ile; "Söz konusu proje alanı sınırları dahilinden geçen Teşekkülümüze ait mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır." denilmektedir.

Bursa İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 07.10.2024 tarih ve E16128674 sayılı yazısı ile: "Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması Ve Planlanmasına dair Genelge Madde 11(2)'de belirtilen hükümlere uygun olarak planlama yapıldığının belirlenmesi ve yazınız ekindeki exel tablosunda gönderilen parsellerin Tadportal sistemi üzerinden yapılan incelemesi sonucunda; 10169/54,10169/53 nolu mera vasıflı parsellerin, 10169/55,10169/57 nolu parsellerin yerleşik alan dışında kalan kısımları ile 10169/21,10169/19,10169/20,10169/22 ve 10169/23 nolu parsellerin tarım vasıflarının korunması ve her hangi bir yapı yapılmaması şartı ile ilgili planlama çalışması talebiniz uygun görülmüştür." denilmektedir.

Bu doğrultuda 10169 ada 55 parselin 1.Etap dışında kalan kısmı "Tarım Alanı" olarak, 10169 ada 57 parselin plan çalışma alan sınırimız dışında kalmakta, 10169 ada 21-19-20-22-23 parseller "Tarım Alanı" olarak planlama çalışması yapılmıştır

Bursa İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 17.10.2024 tarih ve E-117188404 sayılı yazısı ile "İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü (Coğrafi Bilgi Sistemleri ve Emlak Daire Başkanlığı)'nın 11.10.2024 tarihli ve E-38473911-754-116633239 sayılı yazısında belirtilen açıklamalar çerçevesinde işlem tesis edilmesi ile imar planlarının ilgili kurumlarca onaylanarak yürürlüğe konulması halinde yeni planların Bakanlığımız MEBCBS portalına işlenmek üzere talep edilen bilgi ve belgelerin sayısalı ile Bakanlığımıza iletileceğinden Müdürlüğümüze gönderilmesi (ncz veya dwg formatında) hususunda:

İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü (Coğrafi Bilgi Sistemleri ve Emlak Daire Başkanlığı)'nın 11.10.2024 tarihli ve E-38473911-754-116633239 sayılı yazısı incelendiğinde; "...üzerinde eğitim tesisi bulunan alanların korunması, bölgelerin projeksiyon nüfusu esas alınarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanları ayrılması, bu alanların aynı yönetmeliğin 11. ve 12. maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerekmekte olup ..." denilmektedir.

Planlama çalışmamız 1/1000 ölçekli Gündoğdu Mahallesi Uygulama İmar Planı ile bir bütün olarak ele alınmış olup, bölgede yaşaması planlanan nüfusun söz konusu donatılara ihtiyacının, 1/1000 ölçekli Gündoğdu Köyü Uygulama İmar Planından sağlanması öngörülmüştür. Planlama çalışma alan sınırına yakın bölgede 10249 ada 1 parselde ve 10246 ada 7 parselde İlkokul fonksiyonunda alanlar bulunmaktadır.



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

Uludağ Elektrik Dağıtım Osmangazi İşletme Müdürlüğü'nün 26.09.2024 tarih ve 102296(Evrak Tarih Sayı: 20.09.2024-24486) sayılı yazısı ile; alan sınırı içerisinde şirketimize ait 34.5kV'luk Yer Altı ve Havai Enerji Nakil Hatlarının geçtiği, 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı Resmi Gazetede yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Yönetmeliği 44.Maddesi(b) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olduğu, bu doğrultuda hareket edilmesi gerektiği, 5*8 ebatlarında Trafo Alanlarının tahsis edilmesi şartı ve mevcut veya kamulaştırması tamamlanmış hatların altının imara açılmaması koşulu ile sakınca bulunmamaktadır denilmektedir.

Bu doğrultuda 10169 ada 50 parsel mevcut onaylı imar planı kapsamında konut alanında kalmakta iken; planlama çalışması ile trafo alanına alınmış olup, 50 parsel yakından başlayan ve kuzeye (Mudanya-Kurşunlu) giden "Enerji Nakil Hattı" plan çalışmasında değerlendirilmiş ve plan üzerine işlenmiştir.

Enerji Nakil Hattı İzin Raporu:



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

5

ENERJİ NAKİL HATTI TESİSİ İZİN RAPORU S:1

1. Talepte Bulunan : BURSA
2. Talebin Konusu : ORMAN
3. Talep sahasının sınırları varsa koordinatları : KURŞUNLU
4. Talep sahasının sınırları varsa koordinatları : 1.NOKTA 2.NOKTA 3.NOKTA 4.NOKTA

5. Kadastro durumu : a) Orman Kadastrosu b) Tapulama

6. Mülkiyet anlaşmazlığı olup olmadığı : Yapılmıştır.

7. Sahanın bulunduğu orman serilerinin adı : Umurbey

8. Korularda bölme numaraları : 69

9. Baltalıklarda bölme numaraları : BKB

10. Mescere Tipleri (Ağaç türü, gelişme çağı, kapalılık) : Yoktur.

11. Eta miktarı (Plan yoksa tahmini) : Yoktur.

12. Sahalardan ağaç kesilip kesilmeyeceği : Ağaç kesilmeyecektir.

13. Talep edilen sahanın : a) Genel alanı : 264.796 m2
b) Orman sayılan alan : 233.000 m2
c) Orman sayılmayan alan : 29.796 m2

14. Alınacak bedeller : a) Ağaçlandırma Bedeli : 813.000.000 x 0.3 = 262.900.000-
b) Toprak Bedeli : 33.000 x 26.000 = 8.580.000-
c) Arazi Kullanma Bedeli : 60.919.689.000 x 0.05 = 3.045.984.000-
d) Bakanlık Fonu Bedeli (Z3) : 60.919.689.000 x 0.3 = 18.275.911.000-
e) Ağaçlandırma Fonu Bedeli (Z2) : 60.919.689.000 x 0.2 = 12.183.940.000-

TOPLAM : 6.042.063.000-
KDV : 906.309.000-

GENEL TOPLAM : 6.948.372.000-

TEMİNAT : 100.000.000.000.000

Not: Ormanlık alanın keşif bedeli : 60.919.689.000.000

244 414 030 342 13 233 030 x 300m



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

TAAHHÜT SENEDİ
(TEİDAŞ, TEDAŞ ve BOTAŞ İZİNLERİ)

İzin Sahibi	: TEDAŞ
İzin Konusu	: Gemlik-Kursunlu ENH.
İli-İlçesi-Köyü	: BURSA - Gemlik
Orman Bölge Müdürlüğü	: BURSA
Orman İşletme Müdürlüğü	: BURSA
Mevkii ve Hudutları	:
(Seri ve Bölme Numaraları)	:
İzin Sahası (m ²)	: 33.000 m ²
İzin Süresi	: 49 yıl
İzinin Başlangıç Tarihi	: 28.6.1999
Ormanlık Alandaki	:
Proje Maliyet Bedeli	:
Ağaçlandırma Bedeli	:
Toprak Bedeli	:
İlk Yıl Arazi Tahsis Bedeli	: 663.363.678 TL (2002 bedeli)
%3 Ork. Fon Bedeli	:
%2 Ağaçlandırma Fonu	:
Nakdi Teminat	:

6831 sayılı Orman Kanununun 17 nci maddesi gereğince yukarıda mevkii ve hudutları gösterilen devlet ormanından toplam alanı 33.000 m² saha üzerinde hak lehtarı adına izin verilmiştir. Bu taahhütnamenin hak lehtarı veya yetkili temsilcilerince imza ve tasdikini takiben hak lehtarı devlet ormanından aşağıdaki şart ve esaslarda yararlanacaktır.

1- Hak lehtarı, izin sahasında orman idaresi dosyasında mevcut ve bu izne konu projedeki tesisleri yapacak ve işletecektir. Her ne sebeple olursa olsun plan tadilatı, ek tesisler için Orman Bakanlığından yeniden iznin alınması mecburidir. İzin sahasında izinsiz yapılaşma 6831 sayılı Orman Kanununa göre suç sayılacaktır.

2- Bu taahhütnamede belirtilen bedeller ödenmeden ve çalışma sahası orman idaresince hak lehtarına teslim edilmeden izin sahasında bir çalışma yapılamaz. Ödenen bedellerin iadesine Yönetmelik hükümleri uygulanır.

3- Bedeller:

A- Ağaçlandırma Bedeli: İzin başlangıcından bir defaya mahsus ve peşin alınır. İzin bitiminde sahanın yapılacak ağaçlandırmasının bedelidir.

B- Toprak Bedeli: Toprağın doğal dengesinin bozulması, orman arazisinin tahrip edilmesinden meydana gelen yetişme ortamı verim düşüklüğüne ait değer olup iznin başlangıcından bir defaya mahsus olmak üzere peşinen tahsil edilir.

Handwritten signature



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

C- Arazi tahsis bedeli:

1- Verilen izin sahasında yol, bina vs. gibi herhangi bir tesis yapılacak işin Yönetmeliğin 54 ncu maddesine göre alınacak arazi tahsis bedeli proje toplam maliyet bedelinin (%05) binde beşi oranında alınacaktır.

2- İzin sahasında herhangi bir tesis yapılmayacaksa yönetmeliğin 53 ncu maddesine göre alınacak arazi tahsis bedeli (ormanın değer kaybı) ve (arazi kullanma bedeli) nin toplamından oluşacaktır. Bu bedel izin sahasının m² si için hesaplanacaktır.

a- Ormanın değer kaybı : Verilen izne bağlı olarak meşcerenin erken kesilmesinden oluşan hasılat düşüklüğünden doğan zarar karşılığı alınan bedellerdir.

b- Arazi kullanma bedeli: İzin verilen sahanın arazi kıymetine göre mülktaşında belirlenen bedeldir.

Arazi tahsis bedeli her yıl alınacaktır. Takip eden yıllara ait arazi tahsis bedeli; bir önceki yıl bedelinin deflatör katsayısı ile çarpımı suretiyle bulunan bedel olup, her yıl izin başlangıç tarihinde defaten tahsil edilir.

D- Fon bedeli : İzin sahasında yapılacak tesislerin proje toplam bedelinin (%3) yüzde üçü oranında bir defaya mahsus alınan bedeldir. Fon bedeli iznin tebliğ tarihinden itibaren en geç bir ay içinde defaten yatırılacaktır. Süresi içinde yatırılmadığı takdirde verilmiş izin 6831 sayılı Orman Kanununun Ek/3 ncu maddesine göre hükümsüz sayılır.

E- Gecikme zammı : Bu taahhütname bahsedilen bedellerden zamanında ödenmeyen bedeller için , iznin iptaline ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla bildirimde gerek kalmaksızın 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 51 nci maddesinde yazılı nispette gecikme zammı alınır.

4- Teminat : İzin sahibi kendilerine tahsis edilen ormanlık saha ve civarındaki ormanlarda sorumlulukları içinde doğacak muhtemel zararlara mahsup edilmek üzere Bakanlıkça belirlenen miktardaki bedeli defaten ödeyecektir.

5- İzin sahasındaki ağaçların kesilmesi gerektiğinde bu ağaçlar mahalli orman idaresince usulüne uygun damgalandıktan sonra kesilecektir. Kesilen ağaçlar orman idaresince değerlendirilmediğinde bu ağaçlar hak lehtarınca orman idaresinin tahsis bedeli üzerinden satın alınacaktır bu bedel orman idaresi veznesine ödenecektir.

6- İzin sahasında inşaat artıkları bulundurulmayacak ve işin sonunda şantiye tesisleri sökülülecek ve varsa inşaat artıkları ile birlikte orman dışına taşınacaktır. Aksi halde bu işlemler orman idaresince yapılır ve masrafları yüzde elli (%50) zamlı olarak hak lehtarından tahsil edilir.

7- Hak lehtarı, kendisine teslim edilen orman alanında ormanların korunmasına ve orman yangınlarına karşı her türlü önlemi almaya ve orman idaresinin bu konudaki direktiflerine uymaya mecburdur. Bu konudaki kusur ve ihmallerinden dolayı muhtemel orman idaresi zararından orman idaresine karşı sorumlu olacaktır.

8- İzin-hak tesis edilen orman sahası ve üzerinde ki tesisler Orman Bakanlığının izni olmadan başka şahıs ve kurumlara devredilemez işletmeye ve kullanmaya verilemez. Amacı dışında kullanılamaz.

9- İzin süresi sonunda her türlü bin ve tesisler eksiksiz ve bedelsiz olarak Orman Genel Müdürlüğünün tasarrufuna geçer. Ancak işletmenin maksadına uygun faaliyet gösterdiği Orman Genel Müdürlüğünce belirlenen hak sahiplerinin kullanma hakları yer, bina ve tesislerin rayiç değeri üzerinden belirlenecek yıllık bedelle hak lehtarınca talep halinde yeniden izin süresi aynı süre kadar uzatılabilir.

10- İzin süresi, sürenin dolmasına rağmen bir ay içinde süre uzatımı istendiğinde bulunulmaması halinde, hak lehtarının bu taahhütname hükümlerine aykırı hareket etmesi yazılı ihtarla rağmen bu taahhütname hükümlerine aykırı durumun devam



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

etmesi halinde, Orman Genel Müdürlüğünün görüşleri alındıktan sonra Orman Bakanlığınca resen iptali halinde sona erer.

11- İzin sahâsında eski ve tarihi eserlere rastlandığında çalışmalar durdurularak mahalli orman idaresine ve mülki amirlere haber verilecektir. Bulunulan tarihi eser olursa aynen muhafaza edilecektir.

İzin-hakkın sona ermesi halinde; Orman Genel Müdürlüğünce yapılacak tebligatı takiben üç ay içinde orman idaresince kullanılmasında yarar görülmeyen tesisler bu taahhütname yükümlüsü kuruluşça sökülerek orman dışına taşınacaktır. Aksi halde bu işlemler orman idaresince yapılır ve masrafları yüzde elli zamlı olarak bu taahhütname yükümlüsünden tahsil edilir.

İzin-hakkın tesis edildiği orman arazisinde olup; orman idaresince kullanılması mümkün olan tesisler ise, ormancılık hizmetlerinde kullanılmak üzere eksiksiz ve bedelsiz olarak orman idaresine teslim edilecektir.

(Seri ve No: 12- Bir itilaf halinde bu taahhütname hükümlerine bu taahhütnamede bulunmayan hallerde orman idaresince çıkartılan emir, tamim, talimat ve yönetmelik hükümlerine göre, bunun dışında ise Devlet ihale Kanunu ve uygulamalarına göre hareket edilecektir.

13- Karşılıklı olarak ihtilafların çözümlendiği hallerde ihtilafların hal mercii yetkili mahkeme ve icra daireleridir.

14- Bu taahhütnamede yazılı hususları itirazsız, olduğu gibi kabul ve taahhüt ediyoruz.

12 AĞUSTOS 2002

TAAHHÜTTE BULUNAN HAK LEHTARI:

KURULUŞUN ADI :

İmzaya yetkilinin adı soyadı :

Görev unvanları :

TEDAŞ
BURSA ELEKTRİK DAĞITIM
MÜESSESESİ

İmza ve mühür

Durak FARIK
Emlak ve Kamulaştırma Müdürü

Mustafa AYES
Müşavir Müdür Yard.
(Teknik)



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

TAAHHÜT SENEDİ
(No - 5)

İZİN HAKKI SAHİBİ
KONUSU

: TEDAŞ MÜESSESE MÜDÜRLÜĞÜ/BURSA
: E.N.H.

İli-İlçesi-Köyü
Orman Bölge Müdürlüğü
Orman İşletme Müdürlüğü
Mevkii ve Hudutları

: Bursa-Gemlik-Mudanya-Kurşunlu-Altıntaş
: BURSA
: BURSA
: Planda olduğu gibi.

İZİN SAHAISI (M2)
İZİN SÜRESİ
İZİN-HAKKIN BAŞLAMA TARİHİ
Bölge Müdürlüğü görüşü
BAKANLIK OLUR'u

: 28.500 M2
: 49 Yıl.
:
: BURSA
: 17.05.2001

Proje Bedeli Futarı
Ağaçlandırma Bedeli
Ağaçlandırma Fon Bedeli
(Proje maliyet bedelinin % 2 si)
Toprak Bedeli
İlk Yıl Arazi Tahsis Bedeli
Fon Bedeli (% 3'ü)

: 114.619.001.000 TL.
: 2.821.500.000 TL.
: 784.890.000 TL.
:
: 196.220.000 TL.
1.177.330.000 TL.



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 5-9-2024-10:34



Kayıd Oluşturan: HARUN ÖZTÜRK (Osmangazi Belediye Başkanlığı)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	10169/50
Taşınmaz Kimlik No:	83273527	AT Yüzölçüm(m2):	70.00
İl/İlçe:	BURSA/OSMANGAZİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Osmangazi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÜNDOĞDU Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	49/4794	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TRAFO

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3. Derece Arkeolojik Sit Alanıdır. Arkeolojik Sit(Şablon: Arkeolojik/kentsel/kentsel arkeolojik/tarihi sit Beyan Tanımı)		Osmangazi - 17-08-2023 14:55 - 57037	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
256432963	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	-	1/1	70.00	70.00	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli 26-12-2013 42429	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) MvfdAcgWZgt kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

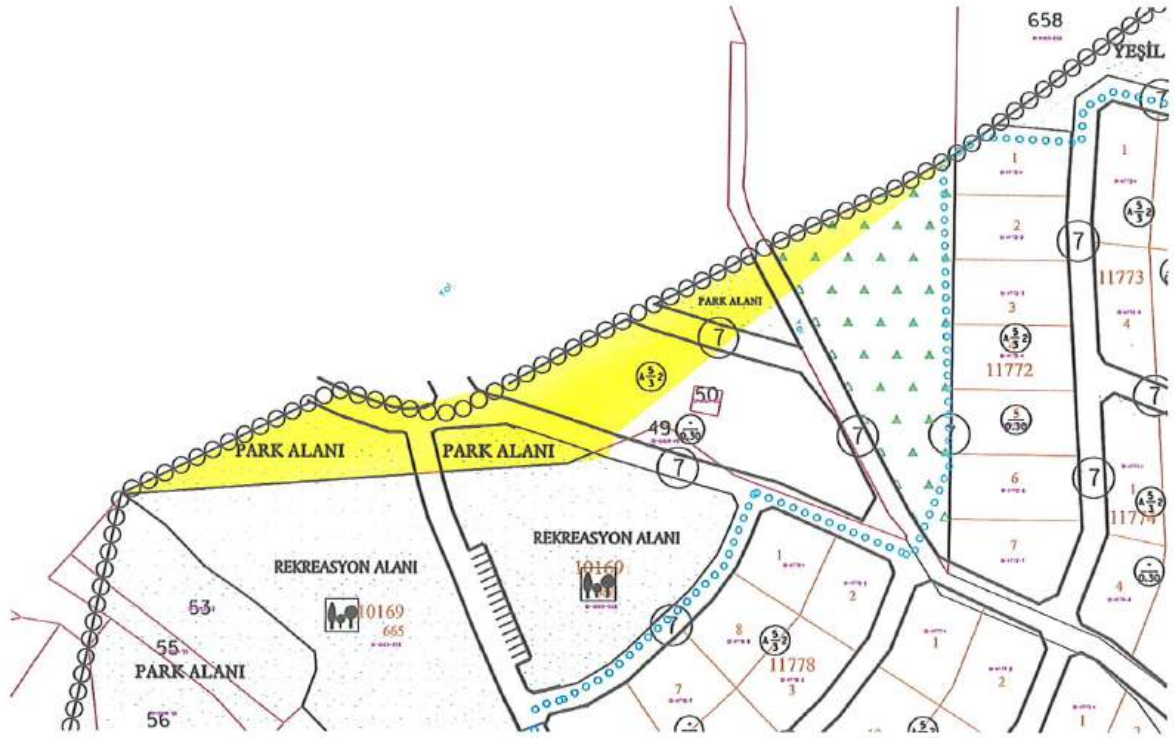




TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

V.IV. PLAN TEKLİFİNE AİT ARAZİ KULLANIM TABLOSU

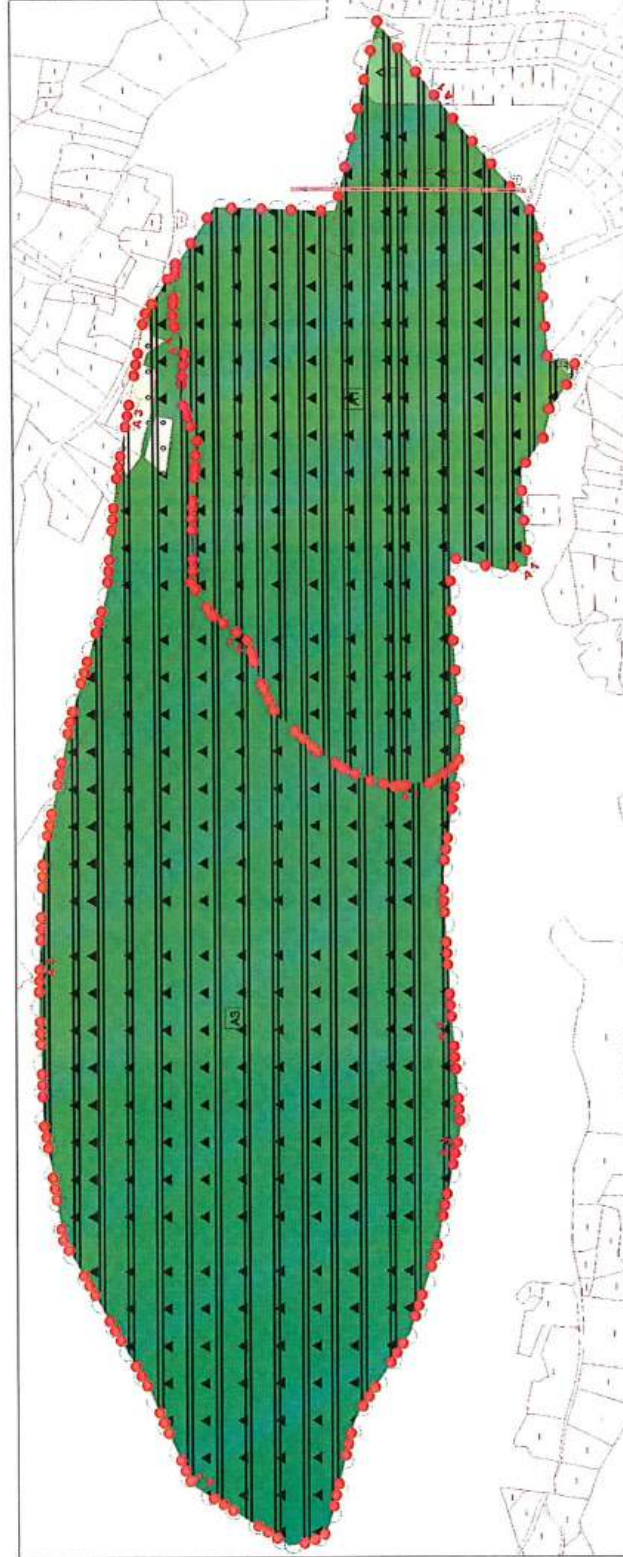
PLAN ÖNCESİ		PLAN SONRASI	
ORMAN ALANI	476.5 m ²	ORMAN ALANI	488847.57 m ²
PARK ALANI	2237 m ²	PARK ALANI	-
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	-	AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	3397.19 m²
KONUT ALANI	1233.6 m ²	KONUT ALANI	-
YOL ALANI	987.5 m ²	YOL ALANI	-
TARIM ALANI	-		3833.02 m ²
TOPLAM (Onaylı 1/1000 ölçekli plan kapsamında bulunan alan)	4934.6 m ²	TOPLAM (2.Etap)	496046.9 m ²
PLANLI ALAN (Onaylı Plandan çıkarılan 2.Etap Çalışmasında Değerlendirilen Alan- 1.Derece Arkeolojik Alan içerisinde Kalan Alan)	4934.6 m ²		
PLANSIZ ALAN (NİP BULUNAN UİP OLMAYAN ALAN)	491112,3 m ²		



Şekil 8: 2.Etap Çalışma Alanı İçerisinde Değerlendirilen Alan (Planlama Alanı)

1/1000 ölçekli Gündoğdu Köyü Uygulama İmar Planı kapsamında kalan ve 1.Derece Arkeolojik Sit Sınırı içerisinde kalmış olan Park Alanları, Yol Alanları Konut Alanı ve Orman Alanları 2.Etap çalışmamıza dahil edilmiş ve arazi kullanım tablosu bu doğrultuda oluşturulmuştur.

2.Etap Çalışması ile 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde, Orman Alanı ve Ağaçlandırılan Alan olarak planlama çalışması yapılmış, 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde ise Orman Alanı ve Tarım Alanı olarak planlama çalışması yapılmıştır.



K

Şekil 9: (Öneri) Gündoğdu Mahallesi 1. Ve 3.Derece Arkeolojik Sit Alanları 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı(2.Etap)



V.V. PLAN HÜKÜMLERİ

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 İle 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 Kullanım 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 Müdürlüğü'nün 18.09.2024 Tarihli E-5005785 Sayılı Yazısında Belirtilen Hususlar İle Birlikte Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Yeraltısularının Kirlenmeye Ve Bozulmaya 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 ilşkinAfet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.

3.5. Bursa Orman Bölge Müdürlüğü'nün 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.



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

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, ilgili yönetmelikler, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ilke 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 alanlardır. Yapılaşmaya izin verilemez. Bilimsel amaçlı kazılar dışında hiçbir kazı yapılamaz.

4.3. Resmi ve özel kuruluşlarca zorunlu durumlarda yapılacak alt yapı uygulamalarına yönelik talepler Müze Müdürlüğü'nün görüşüyle Koruma Bölge Kurulunda değerlendirilecektir.

4.4. Mevcut tarım faaliyetine devam edilebilecektir.

4.5. 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. *Ağaçlandırma yapılması*

4.6. Tas, toprak, kum vb. alınmayacak, Kireç, tas, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocakların açılmayacak, toprak, cüruf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzeme dökülmeyecektir.

4.7. 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 uygulamaların Kültür ve Turizm Bakanlığınca oluşturulacak bilim kurulu denetiminde yapılabilecektir.



5. III. 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. Resmi ve özel kuruluşlarca zorunlu durumlarda yapılacak alt yapı uygulamalarına yönelik talepler Müze Müdürlüğü'nün görüşüyle Koruma Bölge Kurulunda değerlendirilecektir.

4.4. Mevcut tarım faaliyetine devam edilebilecektir.

4.5. 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.

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

4.7. 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 uygulamaların Kültür ve Turizm Bakanlığınca oluşturulacak bilim kurulu denetiminde yapılabilecektir.

4.9. 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 kullanıma 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.



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

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

6.2. Orman alanları, orman kadastro paftalarına göre orman mülkiyetinde görülen alanlar olup, 3402 Sayılı “Kadastro Kanunu” doğrultusunda orman kadastro 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 ile ilgili 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 Tüzük/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

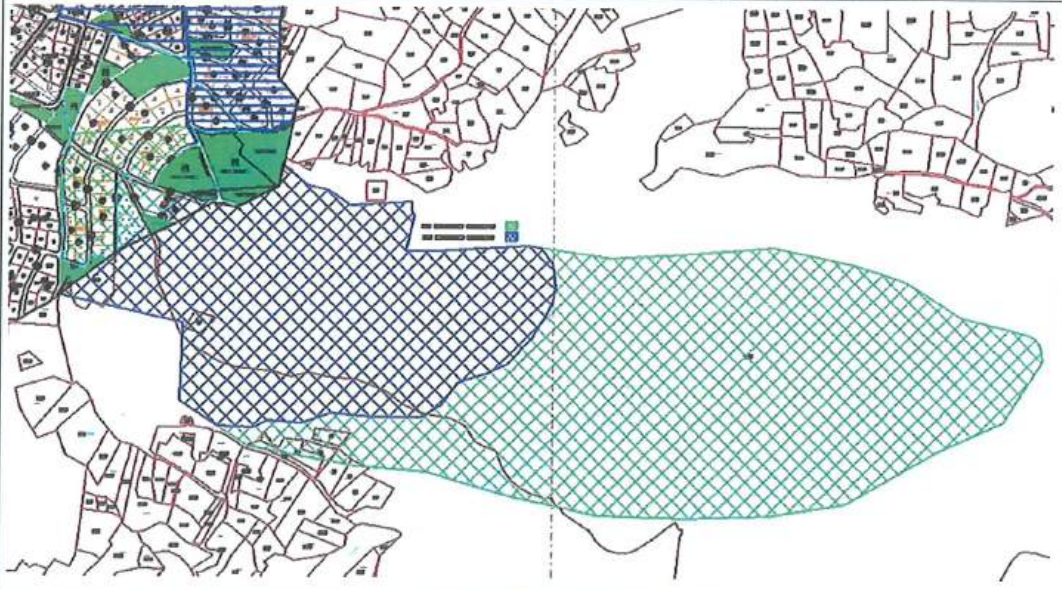
7.1. Yapılacak Her Türlü Uygulama Hakkında Bursa Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Kararı alınması gerekmektedir.

7.2. 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.

PLAN ÇALIŞMASINA İLİŞKİN KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

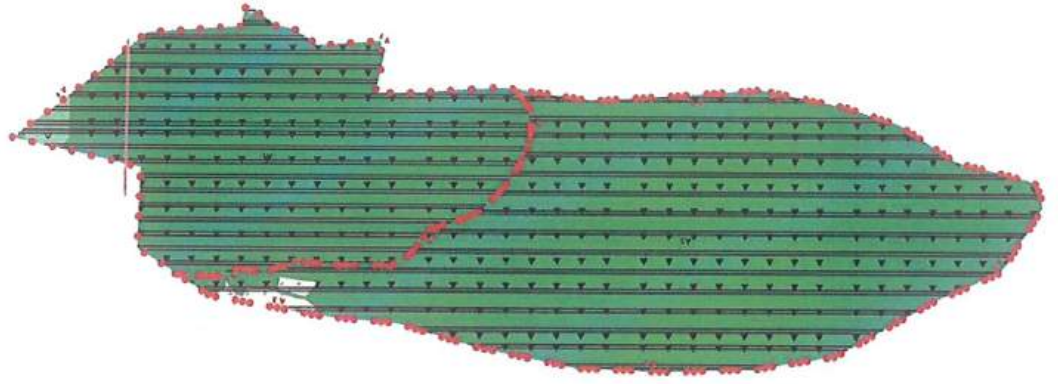
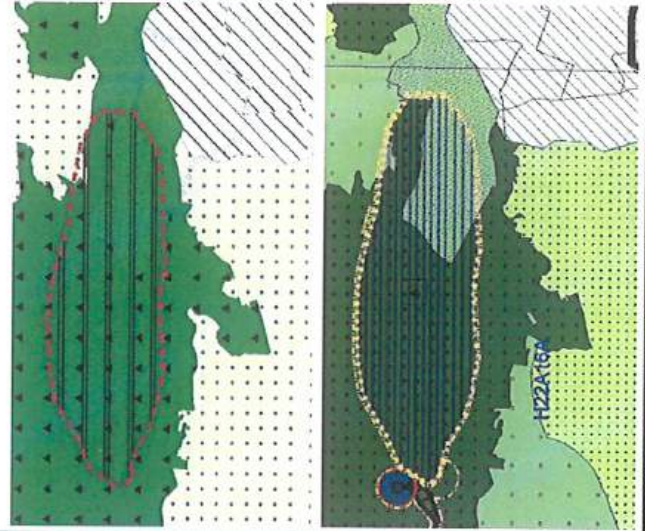
ONAYLI PLANLAR

PLAN ÇALIŞMASI



Onaylı 1/1000 ölçekli plan kapsamında kalan ancak kuru kanarı doğrultusunda 1.Derece Arkeolojik Sit Alanında kalan kısımlar, 2.Etap plan çalışmasında değerlendirilmiştir.

1/25000-1/5000 Nazım İmar Planı





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

VI. EKLER

VII. KURUM GÖRÜŞLERİ

T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Tasarım Müdürlüğü
Planlama Birimi

Sayı : E-74067295-115.01.06-287826
Konu : Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mah Phileader
Antik Yer. 1. ve 3.derece Arkeolojik Sit Alanı
Planlama Çalışmaları

05.09.2024

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 31.08.2023 tarihli ve 4143223 sayılı yazısı

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mahallesinde Kartaltepe (Çiftkayalar) Phileader Antik Yerleşimi 1. Ve 3.Derece Arkeolojik Sit Alanında, ilgi yazı doğrultusunda Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.07.2023 tarih ve 12550 sayılı kararı ile bölgeye ait geçiş dönemi yapılaşma koşulları belirlenmiş ve sit bütünü ve çevresindeki etkilenme geçiş alanını içerecek şekilde koruma amaçlı imar planı hazırlanması ve bu aşamaya kadar ekindeki geçiş dönemi koruma ve kullanma şartlarının 3 yıl süre ile geçerli olmasına karar verilmiş olduğu bildirilmiştir.

Bahse konu alanda güncel planlama yaklaşımları, ilgili mevzuat ve bütüncül bir tasarım ışığında, koruma amaçlı 1/25000 ve 1/5000 nazım imar planı düzenlenmesi hususu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması gündemimize alınmıştır.

Söz konu yazı ekinde gönderilen ekteki proje alanı; arşiv kayıtlarımızda 1/25000 Nazım İmar Planı kapsamında, kısmen Arkeolojik Sit Sınırı içerisinde, kısmen Orman Alanında, kısmen Bölge Parkı Alanında, kısmen Tarım Alanında, kısmen de Kırsal Yerleşim Alanları-Inkısaf(Gelişme Alanları) kapsamında kalmakta olduğu;

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında, , kısmen Arkeolojik Sit Sınırı içerisinde, kısmen Orman Alanında, kısmen Bölge Parkı Alanında, kısmen Tarım Alanında, kısmen de Köy Yerleşik Alan Sınırı içerisinde kalmaktadır.

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.03.2015 gün ve 535 sayılı kararı ve Uip-8109,2 sayı ile onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen Ayrık Nizam Konut Alanında, kısmen yeşil-park alanda, kısmen orman alanında, kısmen rekreasyon alanında, kısmen yol alanında, kısmen de otopark alanında kalmaktadır.

Bu doğrultuda Müdürlüğümüzce çalışmalarına başlanılan bahse konu kurul kararı doğrultusunda, ekte yer alan 1/25000-1/5000-1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planları hakkında, Kurumunuza ait görüşlerinizin, taleplerinizin, varsa proje ve yatırımlarınızın, mevcut veya öneri tesislerinizin ve denetiminizde olan alanlara ait sınırların, planlama çalışmalarında değerlendirilebilecek etüt, proje ve analitik çalışmalarınızın sayısal/fiziksel ortamda hazırlanarak; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8.2. Maddesi ve İmar Kanunu'nun 8. Maddesinin (e) bendinde belirtilen "Kamu kurum ve kuruluşları veya plan müellifleri; ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından plana ilişkin görüşlerini alır. Kurum ve kuruluşlar; görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmediği için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir." hükümleri doğrultusunda ivedilikle tarafımıza gönderilmesi hususunda gereği arz ve rica olunur.

Adres:
Telefon No: Faks No:
e-Posta: İnternet Adresi:
Kep Adresi: osmangazibelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Muhammed KATMIŞ
Şehir Plancısı
Telefon No: D:5068





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

Fatih VARDAR
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ekler :

- 1 - İlgî yazı örn.
- 2 - Kadastro-Sit Alanı Sınır örn.
- 3 - Uydu Görüntüsü
- 4 - Sınır Kml
- 5 - Onaylı 25000 Pln. örn.
- 6 - Onaylı 5000 Pln. örn.
- 7 - Onaylı 1000 Pln. örn.
- 8 - Öneri 25000 Pln. örn.
- 9 - Öneri 5000 Pln. örn.
- 10 - Öneri 1000 Pln. örn.

Dağıtım:

Bursa Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl
Müdürlüğü
Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı
Milli Emlak Dairesi Başkanlığı
Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı
İmar Ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğü
Bursa İl Afet Ve Acil Durum Müdürlüğü
Bursa Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel
Müdürlüğü
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Park Ve
Bahçeler Dairesi Başkanlığı
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar Ve
Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım
Dairesi Başkanlığı
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Kentsel
Dönüşüm Dairesi Başkanlığı
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Hukuk
Müşavirliği
Bursa Yatırım İzleme Ve Koordinasyon Başkanlığı
Botaş Bursa Şube Müdürlüğü (AKPINAR MAH.
5. ÇAM SOK. NO:3 BURSA)
Sayın Uludağ Elektrik Dağıtım A.ş. Emlak
Kamulaştırma Yönetmenliği ((Çırpan Mah.
Stadyum Cad. No:40 Osmangazi/BURSA))
Bursagaz Bursa Şehiriçi Doğalgaz Dağıtım,ticaret
Ve Taahhüt Anonim Şirketi (Bağlarbaşı Mahallesi
1.bakım Sokak No:2 /1 _ Adres No: 3830809731

Adres:
Telefon No: Faks No:
e-Posta: İnternet Adresi:
Kep Adresi: osmangazibelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Muhammed KATMIŞ
Şehir Plancısı
Telefon No: D:5068





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

Resmi Kurum Osmangazi/bursa)
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu
Müdürlüğü
Bursa İl Tarım Ve Orman Müdürlüğü
Dsi 1. Bölge Müdürlüğü
Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü
Türkiye Elektrik İletişim Anonim Şirketi Genel
Müdürlüğü
Bursa Orman Bölge Müdürlüğü
Bursa İl Kültür Ve Turizm Müdürlüğü
Tarım Ve Orman Bakanlığı 2. Bölge Müdürlüğü
Bursa İl Milli Eğitim Müdürlüğü
Bursa İl Sağlık Müdürlüğü
Elektrik Üretim A.Ş Genel Müdürlüğü
Bursa İl Müftülüğü
Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Enerji İşleri
Genel Müdürlüğü

05.09.2024	Şehir Plancısı	: Muhammed KATMIŞ
05.09.2024	Şehir Plancısı	: Ayşe ÜNER
05.09.2024	Kentsel Tasarım Müdürü	: Dilek ALTAN TÜRKMEN

Adres:
Telefon No: Faks No:
e-Posta: İnternet Adresi:
Kep Adresi: osmangazibelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Muhammed KATMIŞ
Şehir Plancısı
Telefon No: D:5068





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Tasarım Müdürlüğü
Planlama Birimi



Sayı : E-74067295-115.01.06-289685
Konu : Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mah Phileader
Antik Yer. 1. ve 3.derece Arkeolojik Sit Alanı
Planlama Çalışmaları

16.09.2024

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 31.08.2023 tarihli ve 4143223 sayılı yazısı
b) 05.09.2024 tarihli ve E-74067295-115.01.06-287826 sayılı yazımız

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mahallesi'nde Kartaltepe (Çiftkayalar) Phileader Antik Yerleşimi 1. Ve 3.Derece Arkeolojik Sit Alanında, ilgi yazı doğrultusunda Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.07.2023 tarih ve 12550 sayılı kararı ile bölgeye ait geçiş dönemi yapılaşma koşulları belirlenmiş ve sit bütünü ve çevresindeki etkilenme geçiş alanını içerecek şekilde koruma amaçlı imar planı hazırlanması ve bu aşamaya kadar ekindeki geçiş dönemi koruma ve kullanma şartlarının 3 yıl süre ile geçerli olmasına karar verilmiş olduğu bildirilmiştir.

Bahse konu alanda güncel planlama yaklaşımları, ilgili mevzuat ve bütüncül bir tasarım ışığında, koruma amaçlı 1/25000 ve 1/5000 nazım imar planı değişikliği düzenlenmesi hususu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması gündemimize alınmıştır.

Söz konu yazı ekinde gönderilen ekteki proje alanı; arşiv kayıtlarımızda 1/25000 Nazım İmar Planı kapsamında, kısmen Arkeolojik Sit Sınırı içerisinde, kısmen Orman Alanında, kısmen Bölge Parkı Alanında, kısmen Tarım Alanında, kısmen de Kırsal Yerleşim Alanları-Inkısaf(Gelişme Alanları) kapsamında kalmakta olduğu;

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında, , kısmen Arkeolojik Sit Sınırı içerisinde, kısmen Orman Alanında, kısmen Bölge Parkı Alanında, kısmen Tarım Alanında, kısmen de Köy Yerleşik Alan Sınırı içerisinde kalmaktadır.

1/1000 ölçekli Gündoğdu Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen Ayrık Nizam Konut Alanında, kısmen yeşil-park alanında, kısmen orman alanında, kısmen rekreasyon alanında, kısmen yol alanında, kısmen de otopark alanında kalmaktadır.

İlgi(b) sayılı yazımız ekinde gönderilen öneri plan çalışmaları ilgili kurumlarla yapılan görüşmeler sonrasında yeniden değerlendirilmiştir.

Bu doğrultuda Müdürlüğümüzce çalışmalarına başlanılan bahse konu kurul kararı doğrultusunda, ekte yer alan 1/25000-1/5000-1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planları hakkında, Kurumunuza ait görüşlerinizin, taleplerinizin, varsa proje ve yatırımlarınızın, mevcut veya öneri tesislerinizin ve denetimimizde olan alanlara ait sınırların, planlama çalışmalarında değerlendirilebilecek etüt, proje ve analitik çalışmalarınızın sayısal/fiziksel ortamda hazırlanarak; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8.2. Maddesi ve İmar Kanunu'nun 8. Maddesinin (e) bendinde belirtilen "Kamu kurum ve kuruluşları veya plan müellifleri; ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından plana ilişkin görüşlerini alır. Kurum ve kuruluşlar; görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve

Adres:
Telefon No: Faks No:
e-Posta: İnternet Adresi:
Kep Adresi: osmangazibelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Muhammed KATMIŞ
Şehir Plancısı
Telefon No: D:5068





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

analiz gibi ızın süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.” hükümleri doğrultusunda ivedilikle tarafımıza gönderilmesi hususunda gereği arz ve rica olunur.

Fatih VARDAR
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ekler :

- 1 - İlgili yazı örn.
- 2 - Kadastro-Sit Alanı Sınır örn.
- 3 - Uydu Görüntüsü
- 4 - Sınır Kml
- 5 - Onaylı 25000 Pln. örn.
- 6 - Onaylı 5000 Pln. örn.
- 7 - Onaylı 1000 Pln. örn.
- 8 - Öneri 25000 Pln. örn.
- 9 - Öneri 5000 Pln. örn.
- 10 - Öneri 1000 Pln. örn.

Dağıtım:

Bursa Orman Bölge Müdürlüğü
Gemlik Orman İşletme Müdürlüğü
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı
Bursa İl Sağlık Müdürlüğü

13.09.2024 Şehir Plancısı : Muhammed KATMIŞ
13.09.2024 Kentsel Tasarım Müdürü : Dilek ALTAN TÜRKMEN

Adres:
Telefon No: Faks No:
e-Posta: İnternet Adresi:
Kep Adresi: osmangazibelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Muhammed KATMIŞ
Şehir Plancısı
Telefon No: D:5068





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Tasarım Müdürlüğü
Planlama Birimi



Sayı :E-74067295-115.01.05-291104
Konu : Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mah Phileader
Antik Yer. 1. ve 3.derece Arkeolojik Sit Alanı
Planlama Çalışmaları

ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURUMU BAŞKANLIĞI
Enerji Piyasası Düzenleme Kuruluna

İlgi : a) Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 31.08.2023 tarihli ve 4143223 sayılı yazısı
b) Enerji İşleri Genel Müdürlüğü'nün 16.09.2024 tarihli ve E-63632425-622.01-280457 sayılı yazısı

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mahallesiinde Kartaltepe (Çiftkayalar) Phileader Antik Yerleşimi 1. Ve 3.Derece Arkeolojik Sit Alanında, ilgi yazı doğrultusunda Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.07.2023 tarih ve 12550 sayılı kararı ile bölgeye ait geçiş dönemi yapılaşma koşulları belirlenmiş ve sit bütünü ve çevresindeki etkilenme geçiş alanını içerecek şekilde koruma amaçlı imar planı hazırlanması ve bu aşamaya kadar ekindeki geçiş dönemi koruma ve kullanma şartlarının 3 yıl süre ile geçerli olmasına karar verilmiş olduğu bildirilmiştir.

Bahse konu alanda güncel planlama yaklaşımları, ilgili mevzuat ve bütüncül bir tasarım ışığında, koruma amaçlı 1/25000 ve 1/5000 nazım imar planı değişikliği düzenlenmesi hususu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması gündemimize alınmıştır.

Söz konu yazı ekinde gönderilen ekteki proje alanı; arşiv kayıtlarımızda 1/25000 Nazım İmar Planı kapsamında, kısmen Arkeolojik Sit Sınırı içerisinde, kısmen Orman Alanında, kısmen Bölge Parkı Alanında, kısmen Tarım Alanında, kısmen de Kırsal Yerleşim Alanları-İnkısaft(Gelişme Alanları) kapsamında kalmakta olduğu; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında, , kısmen Arkeolojik Sit Sınırı içerisinde, kısmen Orman Alanında, kısmen Bölge Parkı Alanında, kısmen Tarım Alanında, kısmen de Köy Yerleşik Alan Sınırı içerisinde kalmaktadır.

1/1000 ölçekli Gündoğdu Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen Aynık Nizam Konut Alanında, kısmen yeşil-park alanda, kısmen orman alanında, kısmen rekreasyon alanında, kısmen yol alanında, kısmen de otopark alanında kalmaktadır.

İlgi(b) sayılı yazı ile "başvuru şekline göre Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu(EPDK) ve/veya ilgili şebeke işletmecisinden alınacak nihai görüşler doğrultusunda değerlendirilme yapılması gerekmektedir." denilmektedir.

Bu doğrultuda Müdürlüğümüzce çalışmalarına başlanılan bahse konu kurul kararı doğrultusunda, ekte yer alan 1/25000-1/5000-1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planları hakkında, Kurumunuza ait görüşlerinizin, taleplerinizin, varsa proje ve yatırımlarınızın, mevcut veya öneri tesislerinizin ve denetimimizde olan alanlara ait sınırların, planlama çalışmalarında değerlendirilebilecek etüt, proje ve

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 8265da49-d876-4a95-a5b0-1bbd49caa6e0

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

Adres:
Telefon No: Faks No:
e-Posta: İnternet Adresi:
Kep Adresi: osmangazibelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Muhammed KATMIŞ
Şehir Plancısı
Telefon No: D:5068





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

analitik çalışmalarınızın sayısal/fiziksel ortamda hazırlanarak; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8.2. Maddesi ve İmar Kanunu'nun 8. Maddesinin (e) bendinde belirtilen "Kamu kurum ve kuruluşları veya plan müellifleri; ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından plana ilişkin görüşlerini alır. Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi ııım süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günöl geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediğı takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir." hükümleri doğrultusunda ivedilikle tarafımıza gönderilmesi hususunda gereğı arz olunur.

Fatih VARDAR
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ekler :

- 1 - İlgi(a) yazı örn.
- 2 - İlgi(b) yazı örn.
- 3 - Kadastro-Sit Alanı Sınır örn.
- 4 - Uydu Görüntüsü
- 5 - Sınır Kml
- 6 - Onaylı 25000 Pln. örn.
- 7 - Onaylı 5000 Pln. örn.
- 8 - Onaylı 1000 Pln. örn.
- 9 - Öneri 25000 Pln. örn.
- 10 - Öneri 5000 Pln. örn.
- 11 - Öneri 1000 Pln. örn.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 8265da49-d876-4a95-a5b0-1bbd49caa6e0

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

Adres:
Telefon No: Faks No:
e-Posta: İnternet Adresi:
Kep Adresi: osmangazibelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Muhammed KATMIŞ
Şehir Plancısı
Telefon No: D:5068





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



T.C.
TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
2.Bölge Müdürlüğü (Bursa)
Tesis ve Kontrol Müdürlüğü



Sayı : E-57688532-045.01[045.01]-2660168

Konu : Görüş

T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

İlgi : 09.09.2024 tarihli ve 287826 sayılı yazınız.

İlgi yazıda konusu Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mahallesi sınırları içerisinde yazınız ekinde belirtilen alanda 1/25000-1/5000-1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar planı yapımı için Teşekkülümüz görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu proje alanı sınırları dahilinden geçen Teşekkülümüze ait,mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır.

Gereğini bilgilerinize arz ederiz.

Mukadder İNCEBACAK
Bölge Müdür Yardımcısı V.

Gökhan KAYA
Bölge Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: E19EAF3A-B4B3-4944-948B-5EAA82FADB6B Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/teias-ebys>
Adres: Organize Sanayi Bölgesi Sarı Cadde P.K.50 16140 NİLÜFER-BURSA Bilgi için:Refika KARACA
Telefon: 0 224 243 13 30 Faks: 0 224 243 50 23 Elektronik Ağ: www.teias.gov.tr Harita Teknikeri
Sermaye: 17.731.798.237,00 TL Vergi D: Ankara Kurumlar
Vergi No: 879 030 4314 ASO: 5887 ATO: 165458
KEP Adresi : teias.2bolge@hs01.kep.tr





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü



Sayı : E-27264143-622.02-10393553

Konu : Görüş

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Osmangazi Belediye Başkanlığının 05.09.2024 tarihli ve E-74067295-115.01.06-287826 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile Bursa İli Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mahallesi Kartaltepe (Çiftekayalar) Phileader Antik Yerleşimi 1.ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanında, güncel planlama yaklaşımları, ilgili mevzuat ve bütüncül bir tasarım ışığında, koruma amaçlı 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Düzenlenmesi Hususu ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılacağından, konu ile ilgili olarak kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Söz konusu taşınmazda 3621 sayılı Kıyı Kanunu Uygulamasına Dair Yönetmeliğin 4.Maddesinde tanımı yapılan ve kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gereken deniz, tabii veya suni göl ya da akarsu bulunmadığı anlaşılmıştır.

Bakanlığımızın Sit Alanları Yönetim Sisteminden (SAYS) yararlanılarak yapılan inceleme sonucunda; ilgi yazıda belirtilen, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mahallesi Kartaltepe (Çiftekayalar) Phileader Antik Yerleşim alanında mevcut onaylı doğal sit kaydının bulunmadığı tespit edilmiştir.

İlgi yazı ile istenilen Kurum görüşünün Hazine taşınmazları açısından Müdürlüğümüz Milli Emlak Dairesi Başkanlığınca değerlendirilmesi ve Osmangazi Belediye Başkanlığına doğrudan kurum görüşünün (hazine taşınmazları açısından) bildirilmesi hususunda,

Gereğini ve bilgilerinizi arz ve rica ederim.

Mehmet Ersan AYTAÇ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü V.

Ek:

- 1 - Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 31/08/2024 tarihli ve 4143223 sayılı yazı örn.
- 2 - Kadastro-Sit Alanı Sınır örneği.
- 3 - Uydu görüntüsü
- 4 - Sınır Kml
- 5 - Onaylı 25000 Pln.Örn.
- 6 - Onaylı 5000 Pln.Örn.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 27B1A658-A54F-498D-90EC-9EB7B216C809 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>
Çırpan Mah. Stadyum Cad. No: 16 16050 Osmangazi BURSA
Ayrıntılı bilgi için irtibat: Tel: 224 2715110 Fax: 224 2715109
e-posta: bursa@csb.gov.tr cevreseshircilik@hs01.kep.tr
KEP Adresi: bursacevreseshircilik@hs01.kep.tr

Bilgi için: Muhittin
GELİYAGIL
Tekniker





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

- 7 - Onaylı 1000 Pln.Örn.
- 8 - Öneri 25000 Pln.Örn.
- 9 - Öneri 5000 Pln.Örn.
- 10 - Öneri 1000 Pln.Örn.

Dağıtım:

Gereği:

Milli Emlak Dairesi Başkanlığı (Ahmet Arın)na

Bilgi:

Osmangazi Belediye Başkanlığına
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü Planlama Birimi)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 27B1A658-A54F-498D-90EC-9EB7B216C809

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

Çırpan Mah. Stadyum Cad. No: 16 16050 Osmangazi BURSA
Ayrıntılı bilgi için irtibat: Tel: 224 2715110 Fax: 224 2715109
e-posta: bursa@csb.gov.tr cevreseshircilik@hs01.kep.tr
KEP Adresi : bursacevreseshircilik@hs01.kep.tr

Bilgi için: Muhittin
GELİYAGİL
Tekniker





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığı
Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü

Sayı : E-21653905-115.05.02.99-159688
Konu : Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mah Phileader
Antik Yer. 1. ve 3.derece Arkeolojik Sit Alanı
Planlama Çalışmaları

10.09.2024

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

İlgi : KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ - 5.09.2024 tarihli ve 287826 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mahallesinde Kartaltepe (Çiftkayalar) Phileader Antik Yerleşimi 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanında Kurumumuza ait görüş, talep, proje ve yatırımlar, mevcut veya öneri tesislerimizin ve denetimimizde olan alanlara ait sınırların, planlama çalışmalarında değerlendirilebilecek etüt, proje ve analitik çalışmalarımızın tarafınıza bildirilmesi istenmektedir.

Daire Başkanlığımız tarafından sınırları belirtilen alanda mevcut ya da planlanan bir çalışma bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Tahir YILMAZELİ
Belediye Başkanı a.
Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu : 98fcdc6d-a7d8-446e-b425-a876e228d03f Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/bursa-buyuksehir-belediyesi-chys>
Zafer Mah. Ankara Yolu Cd. C Blok Kat:2 No: 1 16240 OSMANGAZİ / BURSA Bilgi için: Fatma Gül ŞAHİN
Telefon : 444 16 00 Elektronik Ağ: www.bursa.bel.tr Telefon:
Kep Adresi: bursabuyuksehir.genelevrak@hs03.kep.tr Ref.No:25294783





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
14. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E.84113134- 755.01 / 1619743
Konu : Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mah.
Phileader Antik Yer. Sit Alanı Hk.

11.09.2024

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü Planlama Birimi)

İlgi: 05/09/2024 tarihli ve 30682122 - 287826 sayılı yazınız.

İlgi yazıda Osmangazi İlçesi, Gündoğdu sınırları içerisinde bulunan Mah. Phileader Antik Yer. 1. ve 3.derece Arkeolojik Sit Alanı Planlama Çalışmalarına konu edilen yer Bölge Müdürlüğümüzce incelenmiştir. Söz konusu alan mevcut ve planlanan karayolu güzergâhlarımızın dışında kalmaktadır.

Bilgilerini arz ederim.

Alican BİRİNCİOĞLU
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

Belge Doğrulama Kodu: "lyrqz9B72443"

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

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

Bilgi için : Zeynep TOMBUL

Alet Operatörü

Telefon No : 224 2816000

Faks: 224 2816090

Tel - Faks: 224 2816000-

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

KEP: kgm14bolge@hs01.kep.tr

e-posta : zeynep.tombul@kgm.gov.tr

İlgili Birim : Etüt, Proje ve Çevre Başmühendisliği -





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



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



Sayı : E-35546553-169.09.99-5665750
Konu : (16.15.968) Bursa ili, Osmangazi ilçesi,
Gündoğdu Mahallesi, Kartaltepe
(Çiftkayalar) Philaeder Antik Yerleşimi,
1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar
Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar
Planı Hk.

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

İlgi : 05.09.2024 tarih ve E-74067295-115.01.06-287826 sayılı yazınız.

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Gündoğdu Mahallesinde, 02.12.1994 tarih ve 3796 sayılı kararla II. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescil edilip 09.03.2013 tarih ve 1726 sayılı kararla köşe koordinat değerleri elde edilip 26.07.2023 tarih ve 12550 sayılı kararla da sınırları ile sit derecesi revize edilen Kartaltepe (Çiftkayalar) Philaeder Antik Yerleşimine yönelik ilgili mevzuat ve bütüncül bir tasarım ışığında koruma amaçlı 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı düzenlemesi hususu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması kapsamında kurum görüşümüzün iletilmesi istemine ilişkin ilgi yazı incelenmiştir.

2863 sayılı Kanunun 17. maddesinde yer alan "*Bir alanın koruma bölge kurulunca sit olarak ilanı, bu alanda her ölçekteki plân uygulamasını durdurur. Sit alanının etkileşim-geçiş sahası varsa 1/25.000 ölçekli plân kararları ve notları alanın sit statüsü dikkate alınarak yeniden gözden geçirilerek ilgili idarelerce onaylanır*" ve "*Belediyeler, valilikler ve ilgili kurumlar söz konusu alanda üç yıl içinde koruma amaçlı imar planı hazırlatıp incelenmek ve sonuçlandırılmak üzere koruma bölge kuruluna vermek zorundadır.*" hükümleri yer almaktadır.

Bu doğrultuda, anılan Arkeolojik Sit Alanına yönelik mevcut imar planının iptal edilmesinin ve sit alanının tamamına yönelik; 2863 sayılı Kanunun 17. maddesi kapsamında Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanarak değerlendirilmek üzere Koruma Bölge Kurulu gündeminde değerlendirilmek üzere Müdürlüğümüze iletilmesi hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Erdal ÇETİNDAG
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: D0F42102-D8B8-48A5-947C-E714016F340E
Çıpan Mahallesi 2.Güçlü Sokak No:2 K:1 16050 Osmangazi/Bursa
Tel: (0224) 220 1437 Fax No: (0224) 223 1606
bursakurul@kulttur.gov.tr
bursa.kurul@hsot.kep.tr

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

Bilgi için: Mustafa
BALEKOĞLU
Arkeolog





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Enerji İşleri Genel Müdürlüğü



Sayı : E-63632425-622.01-280457

Konu : Kurum Görüşü

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 05.09.2024 tarihli ve E-74067295-115.01.06-287826 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazıda Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mahallesinde Kartaltepe (Çiftkayalar) Phileader Antik Yerleşimi 1. Ve 3.Derece Arkeolojik Sit Alanında, ilgi yazı doğrultusunda Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.07.2023 tarih ve 12550 sayılı kararı ile bölgeye ait geçiş dönemi yapılaşma koşulları belirlenmiş ve sit bütünü ve çevresindeki etkilenme geçiş alanını içerecek şekilde koruma amaçlı imar planı yapılmasına ilişkin Genel Müdürlüğümüz görüşleri talep edilmiş olup bahse konu talep Genel Müdürlüğümüz görev, yetki ve sorumlulukları çerçevesinde aşağıdaki açıklamalar kapsamında incelenmiştir.

Rüzgar, güneş, jeotermal ve biyokütle kaynaklarına dayalı elektrik üretim tesislerinin kurulması amacıyla yapılan önlisans veya lisanssız elektrik üretim faaliyeti başvuruları için 6446 Sayılı Kanunun 7 nci maddesinin dördüncü ve dokuzuncu fıkraları kapsamında oluşturulan Genel Müdürlüğümüz görüşleri başvuru şekline göre Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu (EPDK) veya ilgili şebeke işletmecisine bildirildiğinden, ilgi yazınızda belirtilen alanın görüş verdiğimiz diğer elektrik üretim tesislerini etkileyip etkilemediğine ilişkin EPDK ve/veya ilgili şebeke işletmecisinden alınacak nihai görüşler doğrultusunda değerlendirme yapılması gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Sebahattin ÖZ
Bakan a.
Genel Müdür Yardımcısı V.

Ek: İlgi (a) Yazı

Dağıtım:

Gereği:

Osmangazi Belediye Başkanlığına

Bilgi:

Strateji Geliştirme Başkanlığına

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: B2FC759A-AAFE-4A34-A17E-3D79241F2DB7

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

KEP Adresi : enerjivetabiikaynaklarbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Deniz ZİHLİOĞLU
Mühendis





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı
Doğal Kaynaklar, Ruhsat ve Kültür Varlıkları Müdürlüğü



Sayı : E-57052187-045.99-176660
Konu : Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mahallesi
Kartaltepe (Çiftekayalar) Phileader Antik
Yerleşimi 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit
Alanı Planlama Çalışmaları

18.09.2024

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

İlgi : 05.09.2024 tarihli ve 287826 sayılı yazınız.

İlgi yazınızla Osmangazi ilçesi, Gündoğdu Mahallesi Kartaltepe (Çiftekayalar) Phileader Antik Yerleşimi 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanında koruma amaçlı 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı düzenlenmesi ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasına ilişkin Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Konuya ilişkin olarak yapılan incelemede, ilgi yazınızda belirtilen planlama alanının, 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu kapsamında verilmiş arama ve/veya işletme ruhsatlı ile 3213 sayılı Maden Kanunu kapsamında verilmiş I (a) Grubu maden (kum-çakıl-ariyet) işletme ruhsatlı/I (a) Grubu hammadde üretim izin belgeli alanlar içerisinde bulunmadığı belirlenmiştir.

Bilgi ve gereğini rica ederim.

Kadir Sertel OTCU
Vali a.
Vali Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: OEmW6j-YmdhBP-LW1/ut-SuyyWw-Vq89jMow Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/tcisleri-ebys>

Bursa Valiliği Çarşamba Ek Hizmet Binası Çırpan Mh. 2.Güçlü Sk. No:2
Osmangazi/Bursa
Telefon No: (224)256 64 20 Dahili: 1405 Faks No: (224)271 87 54
e-Posta: dogalkaynaklar@bursayikob.gov.tr İnternet Adresi:
<http://www.bursa.gov.tr/vikoh>

Bilgi için: Vural ACAR
Mühendis (Özel)
Telefon No:





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
1. Bölge Müdürlüğü
Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü



Sayı : E-48376342-622.02-5005785
Konu : Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mah
Phileader Antik Yer. 1. ve 3.derece
Arkeolojik Sit Alanı İmar Planlama
Çalışmaları

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

İlgi : 05.09.2024 tarihli ve E-74067295-115.01.06-287826 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mahallesinde, Kartaltepe (Çiftkayalar) Phileader Antik yerleşimi 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanında, koruma amaçlı 1/25000 ve 1/5000 nazım imar planı düzenlenmesi hususu ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmak istenildiğinden bahisle Bölge Müdürlüğümüz görüşü talep edilmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde, ekli haritada yeri işaretli bahse konu parselin İdaremi uhdesinde yürütülen herhangi bir proje (Arazi toplulaştırma ve tarla içi geliştirme hizmetleri projesi, sulama projesi vb. gibi) kapsamında bulunmadığı, ancak görüş talep edilen alanın içerisinde derelerin memba kesimlerinin bulunduğu tespit edilmiştir. Derelerin ekseninden itibaren 10 mt mesafe bırakılması, dere yataklarına her türlü malzeme ve atık akışının önlenmesi, derelerin akış şartlarına müdahale edilmeyerek doğal yapılarının muhafaza edilmesi gerekmektedir.

Ayrıca, söz konusu alan eğimli arazide yer almakta olup, aşırı yağışlarda oluşabilecek çevre yüzey sularına karşı tüm tedbirlerin ilgisince alınması, yüzeysel taşkın problemlerine karşı gerekli her tür güvenlik, mevcut dere sedde üst kotundan daha üst kotlarda yapılaşma planlanmalı, yüzeysel drenaj problemleri, su toplanması, göllenme ve yüzeysel taşkın etkilerine karşı gerekli her tür güvenlik ve koruyucu tedbirler faaliyet sahibince ve ruhsat (izin) müellifince alınması gerekmekte olup aksi halde olabilecek her tür olumsuzluk (can ve mal kaybı) durumlarından Kurumumuz ve Kurumumuz personeli sorumlu tutulmamalıdır.

Söz konusu alanda gerek inşaat aşamasında, gerek planlama aşamasında, gerek işletmede, gerek personel ve gerekse işletme kaynaklı her türlü katı ve sıvı atıkların tabii zemin ile temasının kesilmesi, sızdırmazlık sağlanarak depolanması ve ilgili tüm yönetmeliklere uygun olarak bertaraf edilmesi ve yeraltısuyla kirlenmesini önleyici bütün tedbirlerin alınarak kaynak/kaynaklar veya yeraltısuyla hiçbir şekilde müdahale edilmemesi, "167 Sayılı Yeraltı Suları Hakkında Kanun", "Yeraltısularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik", "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" ve "İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkında Tebliğ" hükümlerine tam riayet edilmesi, 10 Ekim 2012 tarih ve 28437 sayılı "İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 2DB8FC9F-7BDC-4392-B2F1-4CF5D9EC0AEB Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-cbys>
Adres: DSİ 1.Bölge Md. Ankara Cd. No.221 Duacıları / Yıldırım / BURSA
Telefon: (224) 360 50 00 Belgegeçer (Fax):
Elektronik Ağ: www.dsi.gov.tr
KEP Adresi : dsi.gnlmud@hs01.kep.tr

Bilgi için: Nermin
KARAOĞLU
Mühendis





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkında Tebliğ" hükümleri doğrultusunda herhangi bir içme suyu koruma alanı belirlenmesi durumunda hiçbir hak iddia edilmeksizin ilan şartlarına uyulması, tespit edilmiş ya da sonradan tespit edilecek çeşme, kaynak vb. su yapılarına veyahut yeraltı suyunu olumsuz etkinin saptanması durumunda zararın firma tarafından karşılanması ve yapının engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise işletmenin iptali koşulu ile yapılması gerekmektedir.

Gereğini arz ederim.

Kenan AKYÜREK
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

Ek: Harita

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 2DB8FC9F-7BDC-4392-B2F1-4CF5D9EC0AEB Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>
Adres: DSi 1.Bölge Md. Ankara Cd. No.221 Duçınarı / Yıldırım / BURSA
Telefon: (224) 360 50 00 Belgegeçer (Fax):
Elektronik Ağ: www.dsi.gov.tr
KEP Adresi: dsi.gnlmud@hs01.kep.tr

Bilgi için: Nermin
KARAOĞLU
Mühendis





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
2. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E-25766643-299-15848935
Konu : Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mah
Phileader Antik Yer. 1. ve 3.derece
Arkeolojik Sit Alanı Planlama Çalışmaları

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 05.09.2024 tarihli ve E-74067295-115.01.06-287826 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile Bursa ili, Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mahallesiinde Kartaltepe (Çiftkayalar) Phileader Antik Yerleşimi 1. ve 3. derece Arkeolojik Sit Alanında, güncel planlama yaklaşımları, ilgili mevzuat ve bütüncül bir tasarımla, koruma amaçlı 1/25000 ve 1/5000 nazım imar planı düzenlenmesi ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması ile ilgili kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Bölge Müdürlüğümüz teknik personelleri tarafından yapılan inceleme neticesinde; alanın, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ve 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu ile tanımlanan korunan alanlar içerisinde bulunmadığı, söz konusu alan içerisinde 04.04.2014 tarih ve 28962 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Sulak Alanların Korunması yönetmeliği kapsamında sulak alan bulunmadığı, biyolojik çeşitlilik arz edecek endemik türlerin olmadığı hususları tespit edilmiştir.

Bu minvalde, ekolojik dengenin korunmasında gerekli özenin gösterilmesi, ilgili mevzuata uyulması, mer'i mevzuat uyarınca ilgili diğer kurum/kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması kaydıyla ilgili alanda imar planı yapılmasında Doğa Koruma ve Milli Parklar 2. Bölge Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktala birlikte, İmar Planı sonrasında yapılacak iş ve işlemlerde kurumumuzdan tekrar görüş alınması hususunda;

Gereğini bilgilerinize arz/rica ederim.

Hacı Ahmet ÇİÇEK
Bölge Müdürü

Dağıtım:
Gereği:
Osmangazi Belediye Başkanlığına
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

Bilgi:
Bursa İl Şube Müdürlüğüne

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: F6E7CF4E-BEB2-4B5D-B025-CDD00377A3E6 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>
Fatih Sultan Mehmet Bulvarı No:133 Nilüfer/BURSA
Tel: (224) 241 72 00 Faks: (224) 241 72 02
KEP: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr
KEP Adresi: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr
Bilgi için: Ayla TEZCAN
Biyolog
Telefon No: (224) 241 72 00





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.
Güney Marmara İşletme Müdürlüğü (Dg2)



Sayı : 68948186-405.04.03-E.2982745
Konu : Çalışmaya Başlama İzni

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

İlgi : 05/09/2024 Tarih ve E-74067295-115.01.06-287826 Sayılı Yazı

İlgi yazınızda Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mahallesinde Kartaltepe (Çiftkayalar) Phileader Antik Yerleşimi 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanında, güncel planlama yaklaşımları, ilgili mevzuat ve bütüncül bir tasarım ışığında, Koruma Amaçlı 1/25000 ve 1/5000 Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması hakkında Kuruluşumuzun görüşü talep edilmektedir.

Bahse konu alanda doğalgaz boru hattımız bulunmamakta olup söz konusu imar planı çalışmalarını talebi Kuruluşumuzca uygun görülmektedir.

Gereğini arz ederiz.

[E-İmzalı]
Serhat Arda KILIÇ
Başmühendis

[E-İmzalı]
Alper VERGÜL
İşletme Müdürü

Bu evrakı <https://www.turkiye.gov.tr/botas-ebys> adresinden doğrulayabilirsiniz. Doğrulama Kodu: VSs2ZjR3VlhDeTJocFVoT2drSmtpdz09

Adres : Ramazanoğlu Mah. Kaynarca Cad. No:74
Şeyhli Köyü, Pendik/İSTANBUL
Telefon : 0 (216) 560 4000
Faks : 0 (216) 560 4110
İnternet Adresi : www.botas.gov.tr

Bilgi için : Mehmet BAŞPINAR
Uzman Yardımcısı
Telefon : 0224 445 45 77
e-Posta : mehmet.baspinar@botas.gov.tr
Kep Adresi : botas.istanbul-imig@b01.kep.tr



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

Evrak Tarih ve Sayısı: 23.09.2024-5440

BURSAGAZ BURSA ŞEHİRİÇİ DOĞALGAZ
DAĞITIM TİCARET VE TAHHÜT A.Ş.
Bağlarbaşı Mah. 1. Bakım Sok. No: 2
P.K.: 16160 Osmangazi / Bursa - Türkiye
T: +90 224 270 34 00 F: +90 224 243 60 10
Mersis No: 0191031983900015
iletisim@bursagaz.com www.bursagaz.com



23.09.2024

SAYI : 2024/5440

KONU: Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mah Phileader Antik Yer. 1. ve 3.derece Arkeolojik Sit Alanı Planlama Çalışmaları

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ)

İLGİ : 05.09.2024 tarihli 287826 no 'lu yazınız

İlgi yazıda, "Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mahallesiinde Kartaltepe(Çiftkayalar) Phileader Antik Yerleşimi 1. Ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanında, ilgi yazıda Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.07.2023 tarih ve 12550 sayılı kararı ile bölgeye ait geçiş dönemi yapılaşma koşulları belirlenmiş ve sit bütünü ve çevresindeki etkilenme geçiş alanını içerecek şekilde koruma amaçlı imar planı hazırlanması ve bu aşamaya kadar ekindeki geçiş dönemi koruma ve kullanma şartlarının 3 yıl süre ile geçerli olmasına karar verilmiş olduğu bildirilmiştir. 1/25000-1/5000-1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planları hakkında, Kurumunuza ait görüşlerinizin, taleplerinizin, varsa proje ve yatırımlarınızın, mevcut veya öneri tesislerinizin ve denetiminizde olan alanlara ait sınırların, planlama çalışmalarında değerlendirilebilecek etüt, proje ve analitik çalışmalarınızın sayısal/fiziksel ortamda hazırlanarak tarafımıza iletilmesi" istenmektedir.

Şirketimize gelen/gelecek doğal gaz bağlantı talepleri, yürürlükte olan 1/1000 ölçekli imar planına göre planlanmakta olup, söz konusu plan sınırı içerisinde ve çevresinde Bursagaz sorumluluğunda olan mevcut doğal gaz hatları ve yer üstü tesisleri (Şehir Giriş İstasyonları, Bölge regülatörleri, Vana Grupları, vb.) UTM 3 derece ED-50 koordinat sisteminde microstation formatında (.dgn) ekte sunulmuştur. (Ek-1)

762302 sayılı BOTAŞ-Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliğinde yer alan boru hatları emniyet mesafe tablosuna göre teknik emniyet mesafelerine uyulması gerekmektedir. Mesafe tablosu yazımız ekinde tarafınızla paylaşılmaktadır. (Ek-2)

Hâlihazırda mevcut olan doğal gaz hatlarımızın, yer üstü tesislerimizin (Şehir Giriş İstasyonları, Bölge regülatörleri, Vana Grupları, vb.) teknik emniyet mesafeleri gözetilerek yapacağınız çalışmalarda korunmasını, hatlarımızın herhangi bir imar adası içerisinde bırakılmaması ve kazı çalışmaları öncesi kazı izni alınması için şirketimizle iletişime geçilmesi konularını bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,

e-imzalıdır
Özhun ÖZBİRLİK
Proje Yönetimi ve İç Tesisat Direktörü

e-imzalıdır
Sunay Dönmez
Şebeke , Acil Müdahale ve
Bakım Direktörü



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



Sayfa 2

İLETİŞİM
444 1 133

EKLER
Sayısal Veri (Ek-1)
Mesafe Tablosu (Ek-2)



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

Evrak Tarih ve Sayısı: 20/09/2024-24486

UEDAŞ



ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Osmangazi İşletme Müdürlüğü

Sayı : -
Konu : KURUM GÖRÜŞÜ

T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ
PLANLAMA BİRİMİ
Santral Garaj, Kıbrıs Şehirleri Cd, 16050
Osmangazi/BURSA

İlgi : 06/09/2024 tarihli ve 287826 sayılı yazı.

İlgili yazılar ile Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mahallesi, Kartaltepe (Çiftkayalar) Phileader Antik Yerleşimi 1. Ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanında 1/25000, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planlarına esas Şirketimizin görüşü istenmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mahallesi, Kartaltepe (Çiftkayalar) Phileader Antik Yerleşiminde göndermiş olduğunuz alan sınırı içerisinde şirketimize ait 34,5 kV' luk Yeraltı ve Havai Enerji Nakil Hatlarının geçtiği, Enerjili trafoların olduğu, 0,4 kV' luk Havai ve Yeraltı Alçak Gerilim Şebekelerinin geçtiği tespit edilmiştir. Yatay ve Düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 24246 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. İmar Planı yapılacak alanın büyük olmasından ve ileride gelecek olan enerji taleplerinden dolayı 5*8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan Trafo Alanlarının tahsis edilmesi gerekmektedir. Ayrıca kazı çalışmalarına başlanacağı zaman UEDAŞ Osmangazi İşletme Müdürlüğü ile irtibata geçilerek teknik eleman talebinde bulunmanız gerekmektedir.

Söz konusu alanda 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 İmar Planı yapılacak alanın büyük olmasından dolayı her 250 metre yarıçapında 5x8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan yerlerin tahsis edilmesi şartı ve mevcut veya kamulaştırması tamamlanmış hatların altının imara açılmaması koşulu ile İmar Planı yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini arz ederiz.

Osman ERBİL
Osmangazi İşletme Bakım
Mühendisi

e-imzalıdır

Sami KÖSEHALİLOĞLU
Osmangazi İşletme Müdürü

e-imzalıdır

Evrakın Doğrulama İçin: <https://dyssorgu.uedas.com.tr/enVision-Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?eD=BSCRKKL43Z> Pin Kodu: 57772

Ayrıntılı Bilgi İçin İlgili Yetkili: Oğuzhan AVRAZ
Cırcan Mah. Stadyum Cad. No:40 Osmangazi BURSA

E-Posta Adresi: oguzhan.avraz@uedas.com.tr

Tel: 0224 600 00 00 Fax: 0224 271 65 00



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

UEDAŞ



ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Osmangazi İşletme Müdürlüğü

EKLER :

- 1- CBS-İMARSINIR
- 2- CBSWEB
- 3- Elk. Kuv. Akım. Tes. Yön. 44. Mad.
- 4- UEDAS MEVCUT SAYISAL VERİ

Evrakı Doğrulamak İçin: <https://dvsorgu.uedas.com.tr/enVision-Sorgula-BelgeDogrulama.aspx?eD-BSCRKKL43Z> Pin Kodu: 57772
Ayrıntılı Bilgi İçin İlgili Yetkili : Oğuzhan AVRAK / E-Posta Adresi : oguzhan.avrak@uedas.com.tr
Çarpan Mah. Stadyum Cad. No 40 Osmangazi - BURSA Tel: 0224 600 00 00 - Fax: 0224 371 65 00



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



T.C.
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Bursa Orman Bölge Müdürlüğü
Bursa Orman İşletme Müdürlüğü
Bursa Kadastro ve Mülkiyet Şefliği



Sayı : E-60278296-255.99[255.99]-13172530
Konu : İnceleme Raporu-(Osmangazi İlçesi,
Gündoğdu Mah. Phileader Antik Yer. 1. ve
3. derece Arkeolojik Sit Alanı Planlama)

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Osmangazi Belediye Başkanlığı Kentsel Tasarım Müdürlüğü Planlama Birimi 16.09.2024 tarih ve 289685 sayılı yazısı.

Bölge Müdürlüğümüzün ilgili emirleri ekinde alınan Osmangazi Belediye Başkanlığı Kentsel Tasarım Müdürlüğü Planlama Birimi 16.09.2024 tarih ve 289685 sayılı yazında Bursa İli Osmangazi İlçesi Gündoğdu Mahallesi Kartaltepe (Çiftkayalar) Phileader Antik Yerleşimi 1.ve 3.Derece Arkeolojik Sit Alanında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 31.08.2023 tarih ve 4143223 sayılı yazıları doğrultusunda 23.07.2023 tarih 12550 sayılı yazılı kararı ile bölgeye ait geçiş dönemi yapılaşma koşulları belirlenmiş ve sit bütünü ve çevresindeki etkilenme geçiş alanını içerecek şekilde koruma amaçlı İmar Planı hazırlanması ve bu aşamaya kadar ekindeki geçiş dönemi koruma ve kullanma şartlarının 3 yıl süreyle geçerli olmasına karar verilmiş olduğu bildirilmiştir. Bahse konu alanda güncel planlama yaklaşımları ilgili mevzuat ve bütüncül tasarım ışığında koruma amaçlı 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği düzenlenmesi hususu ve 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı yapılması gündeme alındığı söz konusu yazı ekinde gönderilen ekteki proje alanının arşiv kayıtlarında 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Kapsamında kısmen Arkeolojik Sit Sınırı içerisinde, kısmen orman alanında, kısmen bölge park alanında, kısmen tarım alanında, kısmen de Kırsal Yerleşim Alanları- Gelişme Alanları kapsamında kaldığı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Kapsamında, kısmen Arkeolojik Sit Sınırı içerisinde, kısmen orman alanında, kısmen bölge parkı alanında, kısmen tarım alanında, kısmen de köy yerleşik alan içerisinde kalmakta olduğu 1/1000 ölçekli Gündoğdu Uygulama İmar Planı Kapsamında kısmen ayırık nizam konut alanında, kısmen yeşil-park alanında, kısmen orman alanında, kısmen rekreasyon alanında, kısmen yol alanında, kısmen de otopark alanında kalmakta olduğu belirtilmiş olup, yazı ekinde yer alan 1/25000, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı İmar Planı hakkında Kurum Görüşümüz sorulmuştur.

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mahallesi Orman Kadastro çalışması yapılmış ve kesinleşmiştir. Kesinleşmiş Orman Kadastro çalışmalarına göre, Osmangazi Belediye Başkanlığı Kentsel Tasarım Müdürlüğü Planlama Birimi 16.09.2024 tarih ve 289685 sayılı yazısında bahsi geçen İmar Planı yapılması planlanan tarafımıza sayısal ortamda (NCZ uzantılı) projesi gönderilen, projede "SNR_PLANONAMA" tabakasında gösterilen sınır ve alanın, İşletme Müdürlüğümüz sınırlarında kalan kısmında yapılan inceleme neticesinde, büyük bir kısmının orman sınırları içerisinde kaldığı tespit edilmiştir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 39A612C1-5807-41FC-A2F0-0E8CD3A61B51 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ogm-cbys>
Altınova Mah. İstanbul Cad. 4 Km No:420/1 Osmangazi/BURSA
Telefon No: (224) 211 40 90 Belge Geçer No: (224) 211 40 80
İnternet Adresi: <https://bursaobm.ogm.gov.tr>
KEP Adresi : ogm@ogm.hs01.kep.tr
Bilgi için: Serhat BARAN
Hizmetli





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

"6831 sayılı Orman Kanunu ve kanuna bağlı mevzuatlar gereği, orman alanları imar planına konu edilemez. Kamu Yararı ve Zaruret olması durumunda 6831 sayılı Orman Kanununun 17. Maddesi kapsamında izin talebinde bulunulabilir. Ancak izin verilse dahi imar planına konu edilemez. İmar planında orman tabakasında yalnızca kapalı bir hat olmayacak ve alan oluşturmayacak şekilde kesikli çizgiler halinde yollar gösterilebilir. Orman Alanları DOP hesaplarına dahil edilemez ve plan notlarında bu alanın orman olduğu ve Kurumumuzda süreli izinli olduğu belirtilmelidir. Ayrıca; "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik'in 5. Maddesi ile aynı Yönetmeliğin 21 inci maddesine eklenen "Orman alanlarına bitişik parsel oluşturulamaz. İmar Planı hazırlanırken, yangına müdahaleyi kolaylaştırmak bakımından, itfaiye araçlarının ulaşımını sağlamak üzere, orman sınırı ile parsel arasından asgari 10 m yol bırakılır" hükmü eklenmiştir.

Osmangazi Belediye Başkanlığı Kentsel Tasarım Müdürlüğü Planlama Birimi 16.09.2024 tarih ve 289685 sayılı yazısında bahsi geçen İmar Planı yapılması planlanan tarafımıza sayısal ortamda (NCZ uzantılı) projesi gönderilen, projede "SNR_PLANONAMA" tabakasında gösterilen sınır ve alanın, İşletme Müdürlüğümüz sınırlarında kalan kısımda yapılan inceleme neticesinde, büyük bir kısmının orman sınırları içerisinde kaldığı tespit edilmiş olup, yukarıdaki paragrafta bahsedilen hususlar doğrultusunda, orman alanlarında herhangi bir faaliyette bulunulmaması, orman yangınlarına karşı tedbirlerin alınması, orman alanlarının İmar Planına ve DOP hesaplarına dahil edilmemesi Plan notlarında da orman alanlarının İmar Planına konu edilmediği ve hiçbir surette planlamaya ve kullanıma konu edilmeyeceği hususlarının özellikle belirtilmesi halinde, İşletme Müdürlüğümüz sınırları içerisinde kalan alanda 1/25000, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı İmar Planının yapılmasının Kurumumuz mevzuatları açısından uygun olacağı hususunda;

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Nejdet ATAY
İşletme Müdürü

Ek: İnceleme Raporu ve Harita (3 Sayfa)

Dağıtım:

Gereği:

Osmangazi Belediye Başkanlığına
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü Planlama Birimi)

Bilgi:

KADASTRO ve MÜLKİYET ŞUBE
MÜDÜRLÜĞÜNE
OSMANGAZİ ORMAN İŞLETME ŞEFLİĞİNE

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 39A612C1-5807-41FC-A2F0-0E8CD3A61B51 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ogm-ebys>
Altınova Mah. İstanbul Cad. 4 Km No:420/1 Osmangazi/BURSA
Telefon No: (224) 211 40 90 Belge Geçer No: (224) 211 40 80
İnternet Adresi: <https://bursaobm.ogm.gov.tr>
KEP Adresi : ogm@ogm.hs01.kep.tr
Bilgi için: Serhat BARAN
Hizmetli





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

Ek

İNCELEME RAPORU

KONU: Osmangazi Belediye Başkanlığı Kentsel Tasarım Müdürlüğü Planlama Birimi 16.09.2024 tarih ve 289685 sayılı yazısı

İNCELEME: Osmangazi Belediye Başkanlığı Kentsel Tasarım Müdürlüğü Planlama Birimi 16.09.2024 tarih ve 289685 sayılı yazısında Bursa İli Osmangazi İlçesi Gündoğdu Mahallesi Kartaltepe (Çiftkayalar) Phileader Antik Yerleşimi 1.ve 3.Derece Arkeolojik Sit Alanında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 31.08.2023 tarih ve 4143223 sayılı yazıları doğrultusunda 23.07.2023 tarih 12550 sayılı yazılı kararı ile bölgeye ait geçiş dönemi yapılaşma koşulları belirlenmiş ve sit bütünü ve çevresindeki etkilenme geçiş alanını içerecek şekilde koruma amaçlı İmar Planı hazırlanması ve bu aşamaya kadar ekindeki geçiş dönemi koruma ve kullanma şartlarının 3 yıl süreyle geçerli olmasına karar verilmiş olduğu bildirilmiştir. Bahse konu alanda güncel planlama yaklaşımları ilgili mevzuat ve bütüncül tasarım ışığında koruma amaçlı 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği düzenlenmesi hususu ve 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı yapılması gündeme alındığı söz konusu yazı ekinde gönderilen ekteki proje alanının arşiv kayıtlarında 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Kapsamında kısmen Arkeolojik Sit Sınırı içerisinde, kısmen orman alanında, kısmen bölge park alanında, kısmen tarım alanında, kısmen de Kırsal Yerleşim Alanları-Gelişme Alanları kapsamında kaldığı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Kapsamında, kısmen Arkeolojik Sit Sınırı içerisinde, kısmen orman alanında, kısmen bölge parkı alanında, kısmen tarım alanında, kısmen de köy yerleşik alan içerisinde kalmakta olduğu 1/1000 ölçekli Gündoğdu Uygulama İmar Planı Kapsamında kısmen ayrıntı nizam konut alanında, kısmen yeşil-park alanında, kısmen orman alanında, kısmen rekreasyon alanında, kısmen yol alanında, kısmen de otopark alanında kalmakta olduğu belirtilmiş olup, yazı ekinde yer alan 1/25000, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı İmar Planı hakkında Kurum Görüşümüz sorulmuştur.

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mahallesi Orman Kadastro çalışması yapılmış ve kesinleşmiştir. Kesinleşmiş Orman Kadastro çalışmalarına göre, Osmangazi Belediye Başkanlığı Kentsel Tasarım Müdürlüğü Planlama Birimi 16.09.2024 tarih ve 289685 sayılı yazısında bahsi geçen İmar Planı yapılması planlanan tarafımıza sayısal ortamda (NCZ uzantılı) projesi gönderilen, projede "SNR_PLANONAMA" tabakasında gösterilen sınır ve alanın, İşletme Müdürlüğümüz sınırlarında kalan kısmında yapılan inceleme neticesinde, büyük bir kısmının orman sınırları içerisinde kaldığı tespit edilmiştir.

6831 sayılı Orman Kanunu ve kanuna bağlı mevzuatlar gereği, orman alanları imar planına konu edilemez. Kamu Yararı ve Zaruret olması durumunda 6831 sayılı Orman Kanununun 17. Maddesi kapsamında izin talebinde bulunulabilir. Ancak izin verilse dahi imar planına konu edilemez. İmar planında orman tabakasında yalnızca kapalı bir hat olmamak ve alan oluşturmayaacak şekilde kesikli çizgiler halinde yollar gösterilebilir. Orman Alanları DOP hesaplarına dahil edilemez ve plan notlarında bu alanın orman olduğu ve Kurumumuzda süreli izinli olduğu belirtilmelidir. Ayrıca; "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik'in 5. Maddesi ile aynı Yönetmeliğin 21 inci maddesine eklenen "Orman alanlarına bitişik parsel oluşturulamaz. İmar Planı hazırlanırken, yangına müdahaleyi kolaylaştırmak bakımından, itfaie araçlarının ulaşımını sağlamak üzere, orman sınırı ile parsel arasından asgari 10 m yol bırakılır" hükmü eklenmiştir.



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



T.C.
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Bursa Orman Bölge Müdürlüğü
Gemlik Orman İşletme Müdürlüğü



Sayı : E-87312681-756.02-13297141

Konu : Kurum Görüşümüz [Phileader Antik Yer.
1. ve 3. derece Arkeolojik Sit Alanı
Planlama Çalışmaları]

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Osmangazi Belediye Başkanlığı Kentsel Tasarım Müdürlüğü Planlama Birimi nin Bila tarih ve E-74067295-115.01.06-289685 S. yazısı.pdf.

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mahallesi'nde bulunan Phileader Antik Yerleşimi 1. ve 3. derece Arkeolojik Sit Alanı Planlama Çalışmaları Kurum görüşümüz sunulmuştur.

Gündoğdu Mahallesi'nde bulunan Kartaltepe(Çiftkayalar) Mevkii'nin ; 6831 sayılı Orman Kanun kapsamında yapılan incelemeler sonucunda **büyük kısmının orman sınırları içerisinde kaldığı tespit edilmiştir.** Düzenlenen İnceleme Raporu ve Ekleri yazınız ekinde sunulmuştur.

Bilgilerinize arz ederim.

Remzi ARTAR
İşletme Müdürü

Ek: İnceleme Raporu(3 Sayfa)

Dağıtım:

Gereği:

Osmangazi Belediye Başkanlığına
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

Bilgi:

Sayın Gökhan YILDIRIM

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 6BB36688-A415-4980-9733-D27FB702B61B Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ogm-ebys>
Hisartepe Mah. Yalova Cad. No:3/1 Gemlik/BURSA
Telefon No: (224) 513 12 86 Belge Geçer No:
İnternet Adresi: <https://bursaobm.ogm.gov.tr>
KEP Adresi : ogm@ogm.lis01.kep.tr Bilgi için: Neriman COŞKUN
Bilgisayar İşletmeni





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

İNCELEME RAPORU

Ek-1

KONU: Osmangazi Belediye Başkanlığı Kentsel Tasarım Müdürlüğü Planlama Birimi 20.09.2024 tarih ve 289685 sayılı yazısı

İNCELEME: Osmangazi Belediye Başkanlığı Kentsel Tasarım Müdürlüğü Planlama Birimi 16.09.2024 tarih ve 289685 sayılı yazında Bursa İli Osmangazi İlçesi Gündoğdu Mahallesi Kartaltepe (Çiftkayalar) Phileader Antik Yerleşimi 1.ve 3.Derece Arkeolojik Sit Alanında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 31.08.2023 tarih ve 4143223 sayılı yazıları doğrultusunda 23.07.2023 tarih 12550 sayılı yazılı kararı ile bölgeye ait geçiş dönemi yapılaşma koşulları belirlenmiş ve sit bütünü ve çevresindeki etkilene geçiş alanını içerecek şekilde koruma amaçlı İmar Planı hazırlanması ve bu aşamaya kadar ekindeki geçiş dönemi koruma ve kullanma şartlarının 3 yıl süreyle geçerli olmasına karar verilmiş olduğu bildirilmiştir. Bahse konu alanda güncel planlama yaklaşımları ilgili mevzuat ve bütüncül tasarım ışığında koruma amaçlı 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği düzenlenmesi hususu ve 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı yapılması gündeme alındığı söz konusu yazı ekinde gönderilen ekteki proje alanının arşiv kayıtlarında 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Kapsamında kısmen Arkeolojik Sit Sınırı içerisinde, kısmen orman alanında, kısmen bölge park alanında, kısmen tarım alanında, kısmen de Kırsal Yerleşim Alanları-Gelişme Alanları kapsamında kaldığı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Kapsamında, kısmen Arkeolojik Sit Sınırı içerisinde, kısmen orman alanında, kısmen bölge parkı alanında, kısmen tarım alanında, kısmen de köy yerleşik alan içerisinde kalmakta olduğu 1/1000 ölçekli Gündoğdu Uygulama İmar Planı Kapsamında kısmen ayrık nizam konut alanında, kısmen yeşil-park alanında, kısmen orman alanında, kısmen rekreasyon alanında, kısmen yol alanında, kısmen de otopark alanında kalmakta olduğu belirtilmiş olup, yazı ekinde yer alan 1/25000, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı İmar Planı hakkında Kurum Görüşümüz sorulmuştur.

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mahallesi Orman Kadastro çalışması yapılmış ve kesinleşmiştir. Kesinleşmiş Orman Kadastro çalışmalarına göre, Osmangazi Belediye Başkanlığı Kentsel Tasarım Müdürlüğü Planlama Birimi 20.09.2024 tarih ve 289685 sayılı yazısında bahsi geçen İmar Planı yapılması planlanan tarafımıza sayısal ortamda (NCZ uzantılı) projesi gönderilen, projede "SNR_PLANONAMA" tabakasında gösterilen sınır ve alanın, İşletme Müdürlüğümüz sınırlarında kalan kısmında yapılan inceleme neticesinde, büyük bir kısmının orman sınırları içerisinde kaldığı tespit edilmiştir.

6831 sayılı Orman Kanunu ve kanuna bağlı mevzuatlar gereği, orman alanları imar planına konu edilemez. Kamu Yararı ve Zaruret olması durumunda 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 17. Maddesi kapsamında izin talebinde bulunulabilir. Ancak izin verilse dahi imar planına konu edilemez. İmar planında orman tabakasında yalnızca kapalı bir hat olmayacak ve alan oluşturmayacak şekilde kesikli çizgiler halinde yollar gösterilebilir. Orman Alanları DOP hesaplarına dahil edilemez ve plan notlarında bu alanın orman olduğu ve Kurumumuzda sürekli izinli olduğu belirtilmelidir. Ayrıca; "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik'in 5. Maddesi ile aynı Yönetmeliğin 21 inci maddesine eklenen "Orman alanlarına bitişik parsel oluşturulamaz. İmar Planı hazırlanırken, yangına müdahaleyi kolaylaştırmak bakımından, itfaiye araçlarının ulaşımını sağlamak üzere, orman sınırı ile parsel arasından asgari 10 m vol bırakılır" hükmü eklenmiştir.

9 40 H



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

Ek-1

SONUÇ: Osmangazi Belediye Başkanlığı Kentsel Tasarım Müdürlüğü Planlama Birimi 16.09.2024 tarih ve 289685 sayılı yazısında bahsi geçen İmar Planı yapılması planlanan tarafımıza sayısal ortamda (NCZ uzantılı) projesi gönderilen, projede "SNR_PLANONAMA" tabakasında gösterilen sınır ve alanın, İşletme Müdürlüğümüz sınırlarında kalan kısmında yapılan inceleme neticesinde, büyük bir kısmının orman sınırları içerisinde kaldığı tespit edilmiş olup, vukarıdaki paragrafta bahsedilen hususlar doğrultusunda, orman alanlarında herhangi bir faaliyette bulunulmaması, orman yangınlarına karşı tedbirlerin alınması, orman alanlarının İmar Planına ve DOP hesaplarına dahil edilmemesi Plan notlarında da orman alanlarının İmar Planına konu edilmediği ve hiçbir surette planlamaya ve kullanıma konu edilmeyeceği hususlarının özellikle belirtilmesi halinde, İşletme Müdürlüğümüz sınırları içerisinde kalan alanda 1/25000, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı İmar Planının yapılmasının Kurumumuz mevzuatları açısından uygun olacağı kanaati ile;

İş bu inceleme raporu tarafımızdan düzenlenmiştir. 01.10.2024

Gökhan YILDIRIM
İşletme Müdür Yardımcısı

Hakan KURT
Umurbey Orman İşletme Şefi V.

Ömer ER
Kocadere Orman İşletme Şefi



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Sağlık Müdürlüğü



Sayı : E-80586470-769-255241362
Konu : Plan Görüşü (Osmangazi İlçesi,
Gündoğdu Mahallesi)

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Planlama Müdürlüğü)
(Planlama Birimi)

İlgi : a) 05/09/2024 tarihli ve E-74067295-115.01.06-287826 sayılı yazınız.
b) 16/09/2024 tarihli ve E-74067295-115.01.06-289685 sayılı yazınız.

İlgi (a) yazınız ile İlimiz, Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mahallesi, Kartaltepe (Çiftkayalar) Phileader Antik Yerleşimi 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanına ilişkin Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26/07/2023 tarih ve 12550 sayılı kararı doğrultusunda koruma amaçlı 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılacağı bildirilmiş olup, yapılmak istenen planlarla ilgili kurum görüşümüz istenmiştir.

İlgi (b) yazınız ile yukarıda bahsi geçen öneri planın çalışmalarında kurumlarla yapılan görüşmeler neticesinde değişiklik yapıldığı belirtilerek planın son hali gönderilmiş ve Müdürlüğümüz nihai görüşünün revize edilen öneri plana ilişkin verilmesi istenmektedir.

Gündoğdu Mahallesine birinci basamak sağlık hizmeti mülkiyeti Osmangazi Belediyesine ait ve Müdürlüğümüz adına tahsisli 10277 ada 2 parsel üzerinde bulunan Gündoğdu Sağlık Evi tarafından sunulmaktadır. Sağlık evi mevcut imar planında "Belediye Hizmet Alanı"nda kalmaktadır.

İlgi (b) yazınız ekinde gönderilen imar planlarında "Sağlık Tesisi Alanı" ayrılmadığı görülmüştür. Bu nedenle mevcut Sağlık Evinin bulunduğu Gündoğdu Mahallesi, 10277 ada 2 parselin Gündoğdu Köyü Uygulama İmar Planında "Sağlık Tesisi Alanı"na alınması, söz konusu plan değişikliğinin yapılamaması durumunda ise Gündoğdu Mahallesinin birinci basamak sağlık hizmeti ihtiyaçları için Gündoğdu Mahallesi, Kartaltepe (Çiftkayalar) Phileader Antik Yerleşimi 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanına ilişkin hazırlanan koruma amaçlı 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "Sağlık Tesisi Alanı" ayrılması hususunda;

Gereğini arz ederim.

Dr. Orkun YILDIRIM
İl Sağlık Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama kodu: 9ABD0498-EEAA-4246-91AF-79B570384633

Belge doğrulama adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/saglik-bakanligi-cbys>

Dikkaldırım Mah. Hat Cad. No:4 Osmangazi/BURSA 16000

Telefon No: 02242956000 Faks No : 02242335092

e-Posta: bursa@saglik.gov.tr İnternet Adresi: <https://bursaism.saglik.gov.tr/>

Keş Adresi: bursa.ism@hs01.kep.tr

Bilgi için: Aynur İLHAN

Tekniker

Telefon No: 02242956000





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

Ek

SONUÇ: Osmangazi Belediye Başkanlığı Kentsel Tasarım Müdürlüğü Planlama Birimi 16.09.2024 tarih ve 289685 sayılı yazısında bahsi geçen İmar Planı yapılması planlanan tarafımıza sayısal ortamda (NCZ uzantılı) projesi gönderilen, projede "SNR_PLANONAMA" tabakasında gösterilen sınır ve alanın, İşletme Müdürlüğümüz sınırlarında kalan kısmında yapılan inceleme neticesinde, büyük bir kısmının orman sınırları içerisinde kaldığı tespit edilmiş olup, yukarıdaki paragrafta bahsedilen hususlar doğrultusunda, orman alanlarında herhangi bir faaliyette bulunulmaması, orman yangınlarına karşı tedbirlerin alınması, orman alanlarının İmar Planına ve DOP hesaplarına dahil edilmemesi Plan notlarında da orman alanlarının İmar Planına konu edilmediği ve hiçbir surette planlamaya ve kullanıma konu edilmeveceği hususlarının özellikle belirtilmesi halinde, İşletme Müdürlüğümüz sınırları içerisinde kalan alanda 1/25000, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı İmar Planının yapılmasının Kurumumuz mevzuatları açısından uygun olacağı kanaati ile;

İş bu inceleme raporu tarafımızdan düzenlenmiştir. 23.09.2024


Hasan AÇIK
İşletme Müdür Yardımcısı


Mehmet VÜKSEL
Kadastro Mülkiyet Şefi


Yasemin ERMLERAT
İşletme Şefi



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

HİZMETE ÖZEL



T.C.
ENERJİ ve TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü
Çevre, Emlak ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı



Sayı : E-23887008-754-1176943
Konu : Bursa Osmangazi ilçesi, Gündoğdu
Mahallesi sPhileader Antik Yer. 1 ve 3
Arkeolojik Sit alanını Koruma Amaçlı İmar
Planı

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 11.09.2024 tarih ve 1163458 sayılı yazı.

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Gündoğdu Mahallesi sınırları içerisinde Phileader Antik Yer. 1 ve 3 Arkeolojik Sit alanını Koruma Amaçlı 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması yapılacağı belirtilerek ilgede kayıtlı yazınızla görüşümüz talep edilmektedir.

Söz konusu alanda herhangi bir tesisimiz plan ya da projemiz olmadığından görüşümüz bulunmamaktadır.

Gereğini arz ederiz.

Murat KANAT
Daire Başkanı(G)

Mithat YÜKSEL
Genel Müdür Yardımcısı

Dağıtım:

Gereği:

Osmangazi Belediye Başkanlığına

Bilgi:

Bursa Doğalgaz Kombine Çevrim Santrali İşletme
Müdürlüğüne

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: F44DFFD1-A76E-4F58-978E-058B09F9F1F1 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/enerji-ebys>
Mustafa Kemal Mah. Eskişehir Yolu 7. Km. No:166 Çankaya ANKARA/TÜRKİYE Bilgi için: Dr. Selda Gülcan ÜNAL
Tel: (0 312) 295 50 00 Şehir Plancısı-Teknik Şef(G)
KEP Adresi : euas@hs01.kep.tr Telefon No: (312) 295 50 00-20768

HİZMETE ÖZEL



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Şehir Planlama Şube Müdürlüğü

Sayı : E-90240332-115.01.01-172591
Konu : Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mahallesi, Phileader
Antik Yer., 1. ve 3.derece Arkeolojik Sit Alanı
Planlama Çalışmaları

01.10.2024

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : (KEP_157517) 06.09.2024 tarih ve 287826 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mahallesiinde Kartaltepe (Çiftekayalar) Phileader Antik Yerleşimi 1. ve 3.Derece Arkeolojik Sit Alanında, ilgi yazı doğrultusunda Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.07.2023 tarih ve 12550 sayılı kararı ile bölgeye ait geçiş dönemi yapılaşma koşulları belirlenmiş ve sit bütünü ve çevresindeki etkilenme geçiş alanını içerecek şekilde koruma amaçlı imar planı hazırlanması ve bu aşamaya kadar ekindeki geçiş dönemi koruma ve kullanma şartlarının 3 yıl süre ile geçerli olmasına karar verildiği, bu doğrultuda Müdürlüğünüzce çalışmalarına başlanılan bahse konu kurul kararı doğrultusunda hazırlanan 1/25000-1/5000-1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planları hakkında kurum görüşümüz sorulmaktadır.

Söz konusu plan değişikliklerinin üst ölçekli plan, plan notları, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili kanun-yönetmelikler doğrultusunda değerlendirilmesi hususunda;

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Doç. Dr. Ergül HALİŞÇELİK
Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter

Ek:

1) Onaylı 1/25000- 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı örneği, lejantı ve ilgili plan notları

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu : f6b206db-bc9c-4914-9f0c-119d471e478a

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

Zafer Mah. Ankara Yolu Cd. B Blok Kat:2 No: 1 16080 OSMANGAZİ / BURSA

Telefon : 444 1600

e-posta: sehirplanlama.sbm@bursa.bel.tr Elektronik Ağ: www.bursa.bel.tr

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

Bilgi için: Haluk ACAR

ŞEHİR PLANCISI

Telefon:

Ref.No:25355209





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

AFAD

T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü



Sayı : E-69397757-952.01.04.04-1078655
Konu : Afete Maruz Bölge(Osmangazi İlçesi,
Gündoğdu Mahallesi, Phileader Antik Yer
1, ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı)

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

İlgi : 05.09.2024 tarihli ve E-74067295-115.01.06-287826 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınıza konu, Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mahallesi, Phileader Antik Yer 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun kararına istinaden 1/25000-1/5000-1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı yapılması ile ilgili kurum görüşü talep edilmektedir.

Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarının incelenmesi sonucunda söz konusu Osmangazi İlçesi Gündoğdu Mahallesi, Phileader Antik Yer 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanında 7269 Sayılı Kanun kapsamında alınmış Afete Maruz Bölge (Yapılaşmaya ve İkamete Yasaklanmış Afet Bölgesi) Kararı bulunmamakla birlikte müdürlüğümüz teknik personelince arazide yapılan inceleme sonucunda, planlanan alanın bir kısmında topoğrafik eğimin yüksek olduğu ve MTA aktif heyelan haritasının içerisinde kaldığı gözlemlenmiştir. Alana ilişkin yapılacak İmara Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt sonucunda düzenlenen rapora göre kütle hareketleri (heyelan, kaya düşmesi) ve zemin problemleri (oturma, şişme, sıvılaşma vb.) açısından risk tespit edilmesi durumunda uygun mühendislik önlemleri alınmak şartıyla İmar Planı çalışmasının yapılması hususunda;

Bilginizi ve gereğini rica ederim.

Salih ALTUN
Vali a.
Vali Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: EDC2D1A3-7FD4-4683-A230-E50B4281840B Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/afad-ebys>
Küçükbalıklı Mahallesi 11 Eylül Bulvarı No: 197/1-2 Osmangazi BURSA Bilgi için: Kürşat VERAL
Telefon No: (224) 216 0000 Belge Geçer No: (224) 216 00 09 Yüksek Şehir Plancısı
e-Posta: bursamdr@afad.gov.tr İnternet Adresi: <https://bursa.afad.gov.tr> Telefon No: (224) 216 00 00-143
Kep Adresi: bursaafad@hs01.kep.tr





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



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



Sayı : E-85571855-00-258208
Konu : Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mahallesi İmar
Planı

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

İlgi : 05.09.2024 tarihli ve E-74067295-115.01.06-287826 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mahallesi kapsayan Kartaltepe Plileader Antik Yerleşim 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanında yapılacak 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmasına ilişkin Genel Müdürlük görüşümüz talep edilmektedir.

Söz konusu çalışma alanı içerisinde bulunan mevcut içmesuyu ve atıksu hatlarımız ile içmesuyu depo alanı yazı ekinde sunulmakta olup, yapılacak çalışmada dikkate alınması gerekmektedir. Ayrıca bölgede bulunan mevcut atıksu arıtma tesisi kapasitesi sınırlı olduğu yapılacak çalışmada gözönünde bulundurulmalıdır.

Yapılacak imar çalışmasında;

- 1- Atıksu ve yağmursuyu altyapı hatları cazibeli sistemler olduğundan, bu sistemlerin topoğrafik yapıya uygun eğimli olarak planlanabilmesi için imar plan çalışmaları yapılırken topoğrafik yapı dikkate alınmalı, çalışma bölgesinde bulunan mevcut dere yatakları korunarak, vadi tabanlarında düzenli dere kesiti oluşturulmalı yağmursuyu yada atıksu geçişi amacıyla yollar planlanmalıdır.
- 2- İçme suyu şebekesinde istenen basınç aralığının sağlanabilmesi için, özellikle yüksek kotlu bölgelerde yüksek katlı binaların planlanmaması gerekmektedir.
- 3- Ø 400 mm'den büyük içmesuyu ana isale hatlarının deplase edilmesi işletme zorluğu yarattığından, hazırlanacak imar planı çalışması kapsamında mevcut hatların güzergahlarının yol olarak ayrılması uygun olacaktır.
- 4- Eğimli imar adalarında özellikle en düşük kotta oluşacak binaların atıksularını almak amacıyla imar adalarının en düşük kotlu kenarında parselin çevresinde yol teşkil edilmelidir. Oluşturulan bu yol mümkün olduğunca, cazibe ile akışın sağlanabileceği en yakın imar yoluna bağlantısı sağlanmalıdır.
- 5- İmar yollarına ait yol projeleri oluşturulurken yol enine boyuna eğimlerin yağış sularının göllenmesine sebep olmayacak şekilde düzenlenmesi, sağlıklı bir altyapı sisteminin planlanabilmesi için oluşturulan yol projelerinin Genel Müdürlüğümüze iletilmesi gerekmektedir.
- 6- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 57 de belirtilen "2000 m²'den büyük parsellerde yapılacak yapıların mekanik tesisat projelerinin; çatı yüzeyinden toplanacak yağmur sularının gerekmesi halinde filtre edilerek bir tankta toplanması ve bina tuvalet sifonlarında kullanılması amacıyla yağmur suyu toplama sistemi içermesi zorunludur." hükmü sağlanmalıdır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 2c0c8811-f89c-435f-9378-1794206aa95c

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

Adres: Buski Genel Müdürlüğü - Sırameşeler 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: buskigm@hs01.kep.tr

Bilgi için: Erkan KARSAKLI
Mühendis
Telefon No: -





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

7- Mevcut içme suyu depo alanının imar planında "İçme Suyu Deposu ve Koruma Alanı" olarak işlenmelidir.

İmar alanı içerisinde isimsiz dereler bulunmaktadır. İmar planı düzenlenecek alanın topoğrafik koşullarından dolayı alternatif drenaj güzergahı bulunmadığından yağış sularının neden olabileceği drenaj problemin önüne geçilebilmesi için dere yataklarının açık olarak mevcut konumunda ve kotunda korunması büyük önem arz etmektedir. Ayrıca 02.06.2024 Tarih ve 32564 Sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Taşkın ve Rüşubat Kontrolü Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" kapsamında; 3/5/2019 tarihli ve 30763 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Taşkın ve Rüşubat Kontrolü Yönetmeliğinin 14 üncü maddesinin birinci fıkrası. "(1) Yerleşim birimlerine ait imar planlarının yapımı esnasında yerleşim yerini içeren taşkın yönetim planı ve DSİ tarafından belirlenen taşkın sınırları dikkate alınır. İmar planı yapılacak yerleşim alanında DSİ tarafından taşkın sınırları belirlenmemiş ise jeolojik ve jeoteknik etüt raporu ile eş zamanlı olarak plan sahasının taşkın durumunun değerlendirildiği EK-1'de belirtilen hususları içeren hidrolojik ve hidrolik etüt raporu, planı yapan Kurum veya Kuruluş tarafından planın bir parçası olarak hazırlatılır ve DSİ'nin uygunluk görüşü alınır." denilmekte olup, söz konusu derelerin ıslah kesitinin imar çalışmaları kapsamında Belediye Başkanlığı'nızca oluşturulması ve DSİ 1. Bölge Müdürlüğü uygun görüşü alınması gerekmektedir. Ayrıca imar plan çalışmaları yapılırken dere kenarlarında rekreasyon amaçlı kullanılabilecek bantlar teşkil edilmelidir.

Yazımızda belirtilen hususlara ve DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün belirteceği koşullara dikkat edilerek hazırlanacak imar planının onaylanmadan önce tarafımıza sunularak nihai Genel Müdürük görüşümüzün alınması şartıyla söz konusu alanda imar çalışmasının gerçekleştirilmesinde Genel Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.

Bilgi edinilmesi ve gereğini arz ederim.

Serdar TUZCU
Genel Müdür Yardımcısı

Ekler :

- 1 - Yer Gösterir Harita
- 2 - Topografik Harita
- 3 - Mevcut Altyapı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 2c0c8811-f89c-435f-9378-1794206aa95c

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/fisleri-belediye-cbys>

Adres: Buski Genel Müdürlüğü - Sırameşeler 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: buskigm@hs01.kep.tr

Bilgi için: Erkan KARSAKLI
Mühendis
Telefon No: -





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Tasarım Müdürlüğü
Planlama Birimi



Sayı :E-74067295-000-296837

10.10.2024

Konu : Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mah Phileader
Antik Yer. 1. ve 3.derece Arkeolojik Sit Alanı
Planlama Çalışmaları

BURSA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : a) 05.09.2024 tarihli ve E-74067295-115.01.06-287826 sayılı yazımız
b) 04.10.2024 tarihli ve E-85571855-00-258208 sayılı yazınız

İlgi(a) sayılı yazımız ile Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mahallesinde Kartaltepe (Çiftkayalar) Phileader Antik Yerleşimi 1. Ve 3.Derece Arkeolojik Sit Alanında, çalışmalarına başlanılan bahse konu kurul kararı doğrultusunda, 1/25000-1/5000-1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planları hakkında kurum görüşünüz talep edilmiştir.

İlgi(b) sayılı kurum görüşünüz ile "...belirtilen hususlara ve DSI 1. Bölge Müdürlüğü'nün belirteceği koşullara dikkat edilerek hazırlanacak imar planının onaylanmadan önce tarafımıza sunularak nihai Genel Müdürlük görüşümüzün alınması şartıyla söz konusu alanda imar çalışmasının gerçekleştirilmesinde Genel Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır" denilmektedir.

Söz konusu görüş içeriğinde bahsedilen ve ekinde gönderilen kroki doğrultusunda; "7- Mevcut içme suyu depo alanının imar planında "İçme Suyu Deposu ve Koruma Alanı" olarak işlenmelidir." denilmiştir.

Bahse konu su deposunun bulunduğu alanın, 10169 ada 659 parsel içerisinde olduğu, parselin "Orman Alanı" ve "1.Derece Arkeolojik Sit Alanında kaldığı ve Orman alanlarının izin ve tahsis verilmeden imara konu edilemeyeceği dikkate alınarak Su deposunun imar planına işlenmesi talebi ile ilgili , Bursa Orman Bölge Müdürlüğünden alınmış izin, belge, döküman vb. bilgi ve belgelerin tarafımıza iletilmesi gerekmektedir.

Bilgilerinize arz ederim.

Fatih VARDAR
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 41682a9c-03a9-4e6a-9631-e2f902ed1b94

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

Adres:
Telefon No: Faks No:
e-Posta: Internet Adresi:
Kep Adresi: osmangazibelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Muhammed KATMIŞ
Şehir Plancısı
Telefon No: D:5068





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



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



Sayı : E-85571855-041-261829
Konu : Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mahallesi
Phileader Antik Yerleşim 1. ve 3. Derece
Arkeolojik Sit Alanı

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 10.10.2024 tarihli ve E-74067295-000-296837 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mahallesi Kartaltepe Phileader Antik Yerleşimi 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanında 1/25000-1/5000-1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planları çalışmasının başlanıldığı ve 10169 ada, 659 parsel içerisinde bulunan İçme Suyu Deposu'nun orman alanı ve 1. Derece Arkeolojik Sit Alanında kaldığı bildirilmiş olup, söz konusu içme suyu deposunun hazırlanan imar planına işlenebilmesi için Bursa Orman Bölge Müdürlüğü'nden alınmış izin, belge ve dökümanların tarafınıza iletilmesi talep edilmektedir.

Kurumumuz arşivinde yapılan inceleme ve Bursa Orman Bölge Müdürlüğü ile yapılan görüşmeler sonucunda 10169 ada, 659 parsel sayılı taşınmaz içerisinde bulunan içme suyu deposuna yönelik orman izin belgesinin bulunmadığı tespit edilmiştir.

Bilgi edinilmesi ve gereğini arz ederim.

Serdar TUZCU
Genel Müdür Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: f7af591b-63fe-4806-88ec-ec77c15ebecca

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

Adres: Buski Genel Müdürlüğü - Sırameşeler 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: buskigm@hs01.kep.tr

Bilgi için: Erkan KARSAKLI
Mühendis
Telefon No: -





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Tasarım Müdürlüğü
Planlama Birimi

Sayı : E-74067295-000-297374
Konu : Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mah Phileader
Antik Yer. 1. ve 3.derece Arkeolojik Sit Alanı
Planlama Çalışmaları

14.10.2024

BURSA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : a) 05.09.2024 tarihli ve E-74067295-115.01.06-287826 sayılı yazımız
b) 04.10.2024 tarihli ve E-85571855-00-258208 sayılı yazınız
c) 10.10.2024 tarihli ve E-74067295-000-296837 sayılı yazımız

İlgi(a) sayılı yazımız ile Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mahallesinde Kartaltepe (Çiftekayalar) Phileader Antik Yerleşimi 1. Ve 3.Derece Arkeolojik Sit Alanında, çalışmalarına başlanılan bahse konu kurul kararı doğrultusunda, 1/25000-1/5000-1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planları hakkında kurum görüşünüz talep edilmiştir.

İlgi(b) sayılı kurum görüşünüz ile "...belirtilen hususlara ve DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün belirteceği koşullara dikkat edilerek hazırlanacak imar planının onaylanmadan önce tarafınıza sunulacak nihai Genel Müdürlük görüşünüzün alınması şartıyla söz konusu alanda imar çalışmasının gerçekleştirilmesinde Genel Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır" denilmektedir. Söz konusu görüş içeriğinde bahsedilen ve ekinde gönderilen kroki doğrultusunda; "7- Mevcut içme suyu depo alanının imar planında "İçme Suyu Deposu ve Koruma Alanı" olarak işlenmelidir." denilmiş olup, bu duruma ilişkin 10.10.2024 tarih ve E-296837 sayılı ilgi(c) sayılı yazımız ile tarafınıza yazı yazılmıştır. Bu durum 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında değerlendirilecektir.

Bu doğrultuda imar planının onaylanmadan önce tarafınıza sorularak nihai müdürlük görüşünüzün alınması şartıyla söz konusu alanda imar çalışmasının gerçekleştirilmesinde sakınca bulunmamakta denilmekte olup, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planları onaylanmak üzere Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletilecektir.

Söz konusu Nazım İmar Planları, plan notları, yazımız ekinde sunulmakta olup, görüşünüzün İVEDİ bir şekilde tarafımıza iletilmesi hususunda;

Gereğinin bilgilerinize arz ederim.

Fatih VARDAR
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 0f371b4f-244b-436f-86a2-1f59oddaa19d

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

Adres:
Telefon No: Faks No:
e-Posta: İnternet Adresi:
Kep Adresi: osmangazibelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Muhammed KATMIŞ
Şehir Plancısı
Telefon No: D:5068





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

Ek : DOSYA

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 0f371b4f-244b-436f-86a2-1f59oddan19d

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

Adres:
Telefon No: Faks No:
e-Posta: Internet Adresi:
Kep Adresi: osmangazibelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Muhammed KATMIŞ
Şehir Plancısı
Telefon No: D:5068





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Tasarım Müdürlüğü
Planlama Birimi



Sayı : E-74067295-000-299135
Konu : Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mah Phileader
Antik Yer. 1. ve 3.derece Arkeolojik Sit Alanı
Planlama Çalışmaları

22.10.2024

BURSA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : a) 05.09.2024 tarihli ve E-74067295-115.01.06-287826 sayılı yazımız
b) 04.10.2024 tarihli ve E-85571855-00-258208 sayılı yazımız
c) 10.10.2024 tarihli ve E-74067295-000-296837 sayılı yazımız
ç) 14.10.2024 tarihli ve E-74067295-000-297374 sayılı yazımız

İlgi(a) sayılı yazımız ile Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mahallesinde Kartaltepe (Çiftekayalar) Phileader Antik Yerleşimi 1. Ve 3.Derece Arkeolojik Sit Alanında, çalışmalarına başlanılan bahse konu kurul kararı doğrultusunda, 1/25000-1/5000-1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planları hakkında kurum görüşünüz talep edilmiştir.

İlgi(b) sayılı kurum görüşünüz ile "...belirtilen hususlara ve DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün belirteceği koşullara dikkat edilerek hazırlanacak imar planının onaylanmadan önce tarafımıza sunularak nihai Genel Müdürlük görüşünüzün alınması şartıyla söz konusu alanda imar çalışmasının gerçekleştirilmesinde Genel Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır" denilmektedir. Söz konusu görüş içeriğinde bahsedilen ve ekinde gönderilen kroki doğrultusunda; "7- Mevcut içme suyu depo alanının imar planında "İçme Suyu Deposu ve Koruma Alanı" olarak işlenmelidir." denilmiş olup, bu duruma ilişkin 10.10.2024 tarih ve E-296837 ilgi(c) sayılı yazımız ile tarafınıza yazı yazılmış olup, cevap doğrultusunda bu durum değerlendirilecektir.

İlgi(ç) sayılı yazımız ile de tarafınıza 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planları onaylanmadan önce tarafınıza yeniden gönderilmiştir.

Bu doğrultuda imar planının onaylanmadan önce tarafınıza sorularak nihai müdürlük görüşünüzün alınması şartıyla söz konusu alanda imar çalışmasının gerçekleştirilmesinde sakınca bulunmamakta denilmekte olup, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planları, plan notları, yazımız ekinde sunulmakta olup, görüşünüzün İVEDİ bir şekilde tarafımıza iletilmesi hususunda;

Gereğinin bilgilerinize arz ederim.

Fatih VARDAR
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 84ec5cd8-4bce-484b-ae19-13933b8c7773

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

Adres:
Telefon No: Faks No:
e-Posta: İnternet Adresi:
Kep Adresi: osmangazibelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Muhammed KATMIŞ
Şehir Plancısı
Telefon No: D.5068





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

Ek : Dosya

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 84ec5cd8-4bce-484b-ae19-13933b8c7773

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

Adres:
Telefon No: Faks No:
e-Posta: İnternet Adresi:
Kep Adresi: osmangazibelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Muhammed KATMIŞ
Şehir Plancısı
Telefon No: D.5068





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



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



Sayı : E-85571855-041-264498
Konu : Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mah Phileader
Antik Yer. 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı
Planlama Çalışmaları

08.11.2024

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Tasarım Müdürlüğüne

İlgi : a) 22.10.2024 tarihli ve E-74067295-000-299135 sayılı yazınız.
b) 04.10.2024 tarihli ve E-85571855-00-258208 sayılı yazı.

İlgi (a) yazınız ile Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mahallesi sınırı içerisinde kalan Kartaltepe (Çiftkayalar) Phileader Antik Yerleşimi 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı için hazırlanan 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına ilişkin nihai Genel Müdürlük görüşümüz talep edilmiştir.

Planlama alanı içerisindeki 10169 ada, 659 parsel numaralı taşınmazda bulunan içme suyu deposu ve isale hatlarına ilişkin Orman Bölge Müdürlüğünden tahsis süreci devam etmektedir.

İmar planı çalışmasına ilişkin İlgi (b) yazınız ile tarafınıza iletilen Kurum görüşümüzde belirtilen hususlara uygun hazırlanan 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planının onaylanmasında Genel Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.

Bilgi edinilmesi ve gereğini arz ederim.

Serdar TUZCU
Genel Müdür Yardımcısı

Ekler :
1 - Yer Gösterir Harita
2 - Topografik Harita
3 - Mevcut Altyapı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: c03d6826-ad27-493f-89f3-a0dae02e723

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/ficisleri-belediye-cbys>

Adres: Buski Genel Müdürlüğü - Sırançeşeler 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: buskign@hs01.kep.tr

Bilgi için: Erkan KARSAKLI
Mühendis
Telefon No: -





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü
Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Uludağ Emlak Müdürlüğü



İVEDİ

Sayı : E-32878466-622.02[16020105284]-10605495
Konu : 16020105284-Gündoğdu Mah. İmar Plan
Değişikliği

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) Osmangazi Belediye Başkanlığının 05.09.2024 tarihli ve E-74067295-115.01.06-287826 sayılı yazısı.
b) Bursa Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü (İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğü)'nün 10.09.2024 tarihli ve E-27264143-622.02-10393553 sayılı yazısı.

İl Müdürlüğümüzden alınan ilgi (b) yazıda; Belediye Başkanlığınızın ilgi (a) yazısı ile Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mahallesi Kartaltepe (Çiftkayalar) Phileader Antik Yerleşimi 1.ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanında, güncel planlama yaklaşımları, ilgili mevzuat ve bütüncül bir tasarım ışığında, koruma amaçlı 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Düzenlenmesi Hususu ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılacağından, konu ile ilgili olarak kurum görüşümüzün talep edildiği belirtilerek;

Söz konusu taşınmazda 3621 sayılı Kıyı Kanunu Uygulamasına Dair Yönetmeliğin 4.Maddesinde tanımı yapılan ve kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gereken deniz, tabii veya suni göl ya da akarsu bulunmadığı anlaşıldığı,

Bakanlığımızın Sit Alanları Yönetim Sisteminden (SAYS) yararlanılarak yapılan inceleme sonucunda; ilgi yazıda belirtilen, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mahallesi Kartaltepe (Çiftkayalar) Phileader Antik Yerleşim alanında mevcut onaylı doğal sit kaydının bulunmadığı tespit edildiği bildirilmiş olup;

İlgi(a) yazınız ile istenilen Kurum görüşünün Hazine taşınmazları açısından Müdürlüğümüzce (Milli Emlak Dairesi Başkanlığı) değerlendirilmesi ve Belediye Başkanlığınıza doğrudan kurum görüşünün (hazine taşınmazları açısından) bildirilmesi istenmiştir.

İlgi (a) yazınız ekinde bulunan alan sınırı MEBİS sisteminde incelendiğinde; alan sınırı içinde; 10169 ada, 18, 51, 632, 660 ve 50 parsel, 4874, 4875 ve 4876 parsel numaralı 8 adet Hazine taşınmazı olduğu tespit edilmiştir.

Söz konusu taşınmazların dosyasında yapılan incelemede;

- 10169 ada, 18 parsel numaralı taşınmazın; Bursa Orman Bölge Müdürlüğünden alınan bila tarihli ve 12328342 sayılı yazılarında orman olduğu ve Orman olarak kullanılmak üzere tahsis talebinde bulunduğu ve tahsis işlemlerinin devam ettiği,

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 24CF4593-E88D-48A7-8A0E-69D279567306

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

Çevre ve Şehircilik Ek Hizmet Binası Gaziakdemir Mah. Mudanya Cad. No:4/1

Bilgi için:Seval YANMAZ

Osmangazi/BURSA

Milli Emlak Uzmanı

Telefon: (224) 221 13 00 Belgegeçer: (224) 223 12 00

KEP Adresi :bursacevreshehircilik@hs01.kep.tr

KEP Adresi : bursacevreshehircilik@hs01.kep.tr





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

- 10169 ada, 51 parsel numaralı taşınmazın; İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nden alınan bila tarihli ve 2429947 sayılı yazılarında; 4342 sayılı Mera Kanununun 3. maddesinde sayılan mera, yaylak, kışlak gibi orta malı taşınmazlardan olduğu bildirilerek mera yapılmasında sakınca olup olmadığı sorulduğu ve işlemlerin devam ettiği,
 - 4874 parsel numaralı taşınmazın; TAKBAS sisteminde yapılan araştırmada; Hazine adına kayıtlı olmadığı,
 - 4876 parsel numaralı taşınmazın; 37969.000 / 38469.000 hissesinin Hazineye ait, 500.000 / 38469.000 hissesinin Şükrü AKTAŞ isimli şahsa ait olduğu,
 - 10169 ada, 632 parsel numaralı taşınmazın; orman olduğu ve orman olarak kullanılmak üzere Tarım ve Orman Bakanlığına (Orman Genel Müdürlüğü) tahsis edildiği,
 - 10169 ada, 660 parsel numaralı taşınmazın; orman olduğu ve orman olarak kullanılmak üzere Tarım ve Orman Bakanlığına (Orman Genel Müdürlüğü) tahsis edildiği,
 - 10169 ada, 50 parsel numaralı taşınmazın cinsinin "trafo" olduğu ve tamamı üzerinde UEDAŞ' a ait trafo olduğu,
 - 4875 parsel numaralı taşınmazın ise imar planında 164,40 m² lik kısmının yolda, 808,20 m² lik kısmının yeşil alanda ve 23,25 m² lik kısmının ise konut alanında kaldığı, anlaşılmıştır.
- Buna göre; İmar plan değişikliği yapılırken bahse konu taşınmazlarla ilgili, ilgili kurumlardan görüş alınması gerekmekte olup, ayrıca; bahse konu Hazine parsellerinin DOP' tan (Düzenleme Ortaklık Payı) karşılanacak alanlara denk getirilmemesi ve planlar askıya çıkarıldığında Hazine menfaati açısından ve 3194 sayılı İmar Kanununa istinaden teknik açıdan değerlendirilmek üzere tarafımıza tekrar gönderilmesi hususunda;
- Bilgi ve gereğini arz ederim.

Mehmet Ersan AYTAÇ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü V.

Dağıtım:
Gereği:
Osmangazi Belediye Başkanlığına

Bilgi:
BURSA VALİLİĞİNE (Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü)



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü



Sayı : E-45706566-230.04.02-16128674
Konu : Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mah
Phileader Antik Yer. 1. ve 3.derece
Arkeolojik Sit Alanı Planlama Çalışmaları

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

İlgi : a) 05.09.2024 tarihli ve E-74067295-115.01.06-287826 sayılı yazınız.
b) 19.09.2024 tarihli ve E-74067295-00-291079 sayılı yazınız.

İlgi(a) yazıda Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mahallesiinde Kartaltepe (Çiftkayalar) Phileader Antik Yerleşimi 1. Ve 3.Derece Arkeolojik Sit Alanında, ilgi yazı doğrultusunda Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.07.2023 tarih ve 12550 sayılı kararı ile bölgeye ait geçiş dönemi yapılaşma koşulları belirlenmiş ve sit bütünü ve çevresindeki etkilenme geçiş alanını içerecek şekilde koruma amaçlı imar planı hazırlanması ve bu aşamaya kadar ekindeki geçiş dönemi koruma ve kullanma şartlarının 3 yıl süre ile geçerli olmasına karar verilmiş olduğu bildirilmiştir. Bahse konu alanda güncel planlama yaklaşımları, ilgili mevzuat ve bütüncül bir tasarım ışığında, koruma amaçlı 1 /25000 ve 1/5000 nazım imar planı düzenlenmesi hususu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması gündemimize alınmıştır." denilmektedir.

Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması Ve Planlanmasınadair Genelge Madde 11(2)'de "... Görüş istenen alanın 19.07.2005 tarihinden sonra tarım dışı amaçlar için planlanmış alanda kalması veya arsa olması halinde bu planı yapan kurumdaki planlamanın yapıldığı tarihte yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak yapıp yapılmadığı ve halen yürürlükte olup olmadığı sorulacak, planı yapan kurum tarafından mevzuata uygun olarak yapıldığının ve yürürlükte olduğunun bildirilmesi durumunda, Kanunun 13'üncü ve/veya 14'üncü maddesi kapsamında yapılacak işlemin olmadığı ilgisine bildirilecektir." denilmektedir

İlgi(b) yazınızda belirtilen planlama çalışmalarının yapıldığı tarihteki meri mevzuat doğrultusunda yapıldığı , söz konusu planların Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 26.07.2023 tarih ve 12550 sayılı kararı ile 1.ve 3.Derece Arkeolojik Sit Alanlarında Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanmasına karar verildiğinden durdurulmuştur. Bahse konu planlama alanında kalan parsellere ait plan bilgileri exel tablosuna işlenmiş olup, yazımız ekinde sunulmuştur." denilmektedir.

İlgi(b) yazınızda Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması Ve Planlanmasına dair Genelge Madde 11(2)'de belirtilen hükümlere uygun olarak planlama yapıldığının belirlenmesi ve yazınız ekindeki exel tablosunda gönderilen parsellerin Tadportal sistemi üzerinden yapılan incelemesi sonucunda; 10169/54,10169/53 nolu mera vasıflı parsellerin, 10169/55,10169/57 nolu parsellerin

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 6D598F38-160B-458D-A994-4496C04C6AB5

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

Adalet Mah. 1.Hürriyet Cad No:98 Osmangazi Bursa

Tel: (0224) 246 42 30 Faks:(0224) 247 43 24

E-Posta: bursa@tarimorman.gov.tr

KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için:Enver KARAMAN
Mühendis





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

yerleşik alan dışında kalan kısımları ile 10169/21,10169/19,10169/20,10169/22 ve 10169/23 nolu parsellerin tarım vasıflarının korunması ve her hangi bir yapı yapılmaması şartı ile ilgili planlama çalışması talebiniz uygun görülmüştür.

Gereğini rica ederim.

Mustafa KILIÇ
Vali a.
Vali Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 6D598F38-160B-458D-A994-4496C04C6AB5 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>
Adalet Mah. 1.Hürriyet Cad No:98 Osmangazi Bursa Bilgi için: Enver KARAMAN
Tel: (0224) 246 42 30 Faks: (0224) 247 43 24 Mühendis
E-Posta: bursa@tarimorman.gov.tr
KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



HİZMETE ÖZEL
T.C.
ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURUMU
Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-83902241-752.01-982100
Konu: Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mah
Phileader Antik Yer. 1. ve 3.derece
Arkeolojik Sit Alanı Planlama Çalışmaları

15.10.2024

DAĞITIM YERLERİNE
Santral Garaj Mh. Ulubatlı Hasan Blv. No:10 OSMANGAZİ/BURSA

İlgi : Osmangazi Belediye Başkanlığına (Kentsel Tasarım Müdürlüğü),19.09.2024 tarihli ve 291104 sayılı yazı.

İlgide kayıtlı yazıda Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mahallesiinde Kartaltepe (Çiftkayalar) Phileader Antik Yerleşimi 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanında, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.07.2023 tarih ve 12550 sayılı kararı ile bölgeye ait geçiş dönemi yapılaşma koşulları belirlendiği ve sit bütünü ve çevresindeki etkilenme geçiş alanını içerecek şekilde koruma amaçlı imar planı hazırlanması ve bu aşamaya kadar geçiş dönemi koruma ve kullanma şartlarının 3 yıl süre ile geçerli olmasına karar verildiği, buna istinaden söz konusu alanda koruma amaçlı 1/25000 ve 1/5000 nazım imar planı değişikliği düzenlenmesi hususu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılacağı belirtilmiş olup Koruma Amaçlı yapılacak olan İmar Planı çalışmalarına esas Kurum görüşümüz talep edilmiştir.

Bu kapsamda, Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu tarafından verilen üretim ön lisans ve lisanslarına derç edilen santral sahaları ile başvuru aşamasında bulunan santral sahalarının incelenmesi neticesinde Kartaltepe (Çiftkayalar) Phileader Antik Yerleşimi 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanında Koruma amaçlı imar planı yapılacak olan alan ile Türkay Alternatif Enerjiden Elektrik Üretim Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait EÜ/3712-2/2261 lisans numaralı Gündoğdu RES üretim tesisine ait santral sahasının çakıştığı tespit edilmiştir.

Buna istinaden, Koruma Amaçlı imar planı yapılacak olan alan içerisinde Gündoğdu RES üretim tesisine ait herhangi bir tesis unsurunun bulunup bulunmadığı yönünde ilgili şirketin görüşü alınmış olup söz konusu görüş yazısı ile ekleri ekte gönderilmektedir.

Bilgilerini ve gereğini arz/rica ederim.

Esat AKYILDIZ
Başkan a.
Daire Başkanı

Ek: Görüş Yazısı ve Ekleri

Dağıtım:
Gereği:
OSMANGAZİ BELEDİYE
BAŞKANLIĞINA

Bilgi:
BAŞKANLIK MAKAMI (Elektrik Piyasası Dairesi
Başkanlığı)

Bu evrak elektronik olarak imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : BSAY2TUTBP

Mustafa Kemal Mahallesi, 2078. Sokak No:4 06510 Çankaya/ ANKARA
Telefon No:(0312) 201 40 00 Faks No:(0312) 201 41 00
e-Posta:ebuyukgullu@epdk.gov.tr İnternet Adresi:https://www.epdk.gov.tr
Kep Adresi:epdk.kamulastirma@epdk.hso3.kep.tr

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/epdk-ebys>

Bilgi için: Enes BÜYÜKGÜLLÜ
Unvanı: Mühendis
Telefon No: (0312) 201 41 17



HİZMETE ÖZEL



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

Evrak Tarih ve Sayısı: 10.10.2024-981563



10/10/2024

ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURUMU
Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı



Konu: Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mah
Phileader Antik Yer. 1. ve 3.derece
Arkeolojik Sit Alanı Planlama Çalışmaları

İlgi : 07.10.2024 tarih ve E-83902241-752.01-979271 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınız ile Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mahallesinde Kartaltepe (Çifttekayalar) Phileader Antik Yerleşimi 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanında Koruma amaçlı imar planı yapılmasına ilişkin Kurum görüşünüzün istendiği, imar planı değişikliği yapılacak alanın şirketinize ait EÜ/3712-2/2261 lisans numaralı Gündoğdu RES santral sahamız içerisinde yer alması sebebiyle yapılması planlanan koruma amaçlı imar planı çalışmalarına ait alan içerisinde kalan tesis unsurumuz bulunup bulunmadığı bilgisinin ve söz konusu imar planı çalışmalarına ait görüşünüzün bildirilmesi istenmiştir.

İmar planı değişikliğine ilişkin sit sınırları incelenmiş olup;

Öncelikle hali hazırda sit sınırları içinde tesis unsurumuz bulunmamaktadır.

Fakat EÜ/3712-2/2261 numaralı elektrik üretim lisansımız kapsamında Gündoğdu RES santral sahamızda 2 adet rüzgar türbini (9MWe) ve 1 adet güneş enerji santrali (6MWm) planlanmıştır. Planlanan yatırımlara ilişkin sayısal veriler ve katmanlı harita ekte sunulmuştur.

Planlanan rüzgar türbinlerinin yazınız ekinde belirtilen sit sınırları ile teması söz konusu değildir.

Fakat ilgili sit sınırları, planlanan GES projesi kapsamında değerlendirildiğinde tapu kaydına göre 10169 ada 659 parselde çakışma olduğu görülmüştür. İlgili parsel tapu kayıtlarına göre orman vasfındadır.

17.02.2023 tarih ve 32105 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Orman Kanununun 17 Nci Maddesinin Üçüncü Fıkrasının Uygulanması Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin birinci maddesi (8) bendinin;

FethiyeOSB Mah. Sarı Cad. No:17 Nilüfer BURSA
Tel: 0224 243 11 87 Email:info@turkayalternatif.com
Kep adresi : turkayalternatif@hs01.kep.tr



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



- Üzerinde ağaç ve ağaççık toplulukları bulunmayan, ormancılık faaliyetleri ve teknik olarak orman kurulması mümkün olmayan fiilen taşlık, kayalık, verimsiz orman alanlarında lisanslı güneş enerjisine dayalı elektrik üretim tesislerine izin verilebilir.

Şeklinde revize edilmesi ile tariflenen orman vasıflı arazilerde GES yapılmasına imkan tanınmıştır.

Ayrıca, GES projemiz, 08/03/2020 tarih ve 31062 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Piyasası Lisans Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik uyarınca yardımcı kaynak olarak planlanmış olup mevcut lisansımızın birden çok kaynaklı elektrik üretim lisansına dönüştürülmesi kapsamında değerlendirilmektedir.

Söz konusu sit sınırları Gündoğdu RES santral sahasının güneş verimi en yüksek olan güney cephesinde bulunmaktadır. Santralimizde üretilen elektrik enerjisi tüketim noktasına yakınlığı sebebiyle enerji naklinde de kayıpları genele göre azdır.

Sonuç olarak; GES projemiz,

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün 26.07.2023 tarihli Kurul kararı öncesinde bilinen sit sınırlarına göre planlanmıştır.

26.07.2023 tarihli Kurul kararı ile GES projesi talep alanımızı kapsayan kısmının sit derecesinin 1. Derece olarak değiştirilmesi ile 658 nolu ilke kararına dayanılarak GES projesinin ilgili alana inşasının önünün kapatıldığı kanaatindeyiz.

Bu değişiklik ile tarafımızla paylaşılan revize edilmiş sit sınırları ve arkeolojik kalıntılar haritasına göre GES talep alanımızda 1.derece sit alanı arkeolojik kalıntı unsuru bulunmadığı anlaşılmaktadır.

Enerji yatırımları kamu yararı öncelikli projeler olması sebebiyle sit sınırlarına dahil edilen planlanan GES alanımızda arkeolojik kazı yapılmasını ve 1.derece sit alanı arkeolojik kalıntı unsuru bulunmadığının ispatlanması durumunda, yeni imar planında planlanan GES proje alanımızın 1.derece sit alanından çıkarılmasını talep ediyoruz.

Gereği arz ederiz.

Saygılarımızla.

Türkay Alternatif Enerjiden Elektrik Üretim San. ve Tic. A.Ş.
Yönetim Kurulu Başkanı
Ergun Hadi Türkay

Ekler: 1. Güncel Arkeolojik Sit Alanı Haritası
2. Planlanan GES Proje Alanı
3. İlgili yazısı

FethiyeOSB Mah. Sarı Cad. No:17 Nilüfer BURSA
Tel: 0224 243 11 87 Email:info@turkayalternatif.com
Kep adresi : turkayalternatif@hs01.kep.tr

TURKAY
ALTERNATİF ENERJİDEN ELEKTRİK ÜRETİM
SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Fethiye OSB Mah. Sarı Cad. No:17 - 16215
Nilüfer BURSA Tel: 0224 243 11 87
Tic Sic No: 277700
Tic Sic No: 277700





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Tasarım Müdürlüğü
Planlama Birimi



Sayı : E-74067295-000-298359
Konu : Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mah Phileader
Antik Yer. 1. ve 3.derece Arkeolojik Sit Alanı
Planlama Çalışmaları

23.10.2024

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 15.10.2024 tarihli ve 83902241-752.01.01.01-E.982100 sayılı yazınız.

İlgi(a) sayılı yazımız ile Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mahallesiinde Kartaltepe (Çiftkayalar) Phileader Antik Yerleşimi 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanında, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.07.2023 tarih ve 12550 sayılı kararı ile bölgeye ait geçiş dönemi yapılaşma koşulları belirlendiği ve sit bütünü ve çevresindeki etkilenme geçiş alanını içerecek şekilde koruma amaçlı imar planı hazırlanması ve bu aşamaya kadar geçiş dönemi koruma ve kullanma şartlarının 3 yıl süre ile geçerli olmasına karar verildiği, buna istinaden söz konusu alanda koruma amaçlı 1/25000 ve 1/5000 nazım imar planı değişikliği düzenlenmesi hususu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılacağı belirtilmiş olup Koruma Amaçlı yapılacak olan İmar Planı çalışmalarına esas Kurum görüşünüz talep edilmiştir.

İlgi(b) sayılı yazınız ile "Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu tarafından verilen üretim ön lisans ve lisanslarına derç edilen santral sahaları ile başvuru aşamasında bulunan santral sahalarının incelenmesi neticesinde Kartaltepe (Çiftkayalar) Phileader Antik Yerleşimi 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanında Koruma amaçlı imar planı yapılacak olan alan ile Türkiye Alternatif Enerjiden Elektrik Üretim Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait EÜ/3712-2/2261 lisans numaralı Gündoğdu RES üretim tesisine ait santral sahasının çakıştığı tespit edilmiştir. Buna istinaden, Koruma Amaçlı imar planı yapılacak olan alan içerisinde Gündoğdu RES üretim tesisine ait herhangi bir tesis unsurunun bulunup bulunmadığı yönünde ilgili şirketin görüşü alınmış olup söz konusu görüş yazısı ile ekleri ekte gönderilmektedir." denilmektedir.

Türkiye Alternatif Enerjiden Elektrik Üretim Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi'nin ilgi yazı ekinde gönderilen yazı içeriği incelendiğinde; halihazır sit sınırları içerisinde tesis unsurunun bulunmadığı, planlanan rüzgar türbinlerinin yazınız ekinde belirtilen sit sınırları temasının söz konusu olmadığı, fakat planlanan ges projesi kapsamında 10169 ada 659 parselde çakışma olduğu, ges proje alanının 1.Derece Arkeolojik sit alanı içerisinde kalmakta olması ges projesinin ilgili alana inşasının önünü kapattığı ve ges proje alanının 1.derece sit alanından çıkarılması talep edilmektedir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 97eb0ccd-65aa-4fea-a845-463c28f6b13a

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

Adres:
Telefon No: Faks No:
e-Posta: İnternet Adresi:
Kep Adresi: osmangazibelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Muhammed KATMIŞ
Şehir Plancısı
Telefon No: D:5068





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

Söz konusu Arkeolojik Sit Alanı kararı Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 31.08.2023 tarih ve 4143223 sayılı yazısı doğrultusunda, 26.07.2023 tarih ve 12550 sayılı kararı ile verilmiş olup, bahse konu '*ges proje alınımın 1.derece sit alanından çıkarılması*' talebi Müdürlüğümüz yetki ve sorumluluğu kapsamında kalmamakta olup, konunun Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletilmesi gerekmektedir.

Bilgilerinize arz/rica ederim.

Fatih VARDAR
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Dağıtım:
Gereği:
Sayın Türkay Alternatif Enerjiden Elektrik
Üretim San. ve Tic. A.Ş. (Ergun Hadi TÜRKAY)
(FethiyeOSB Mah. Sarı Cd. No:17
Nilüfer/BURSA)

Bilgi:
ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURUMU

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

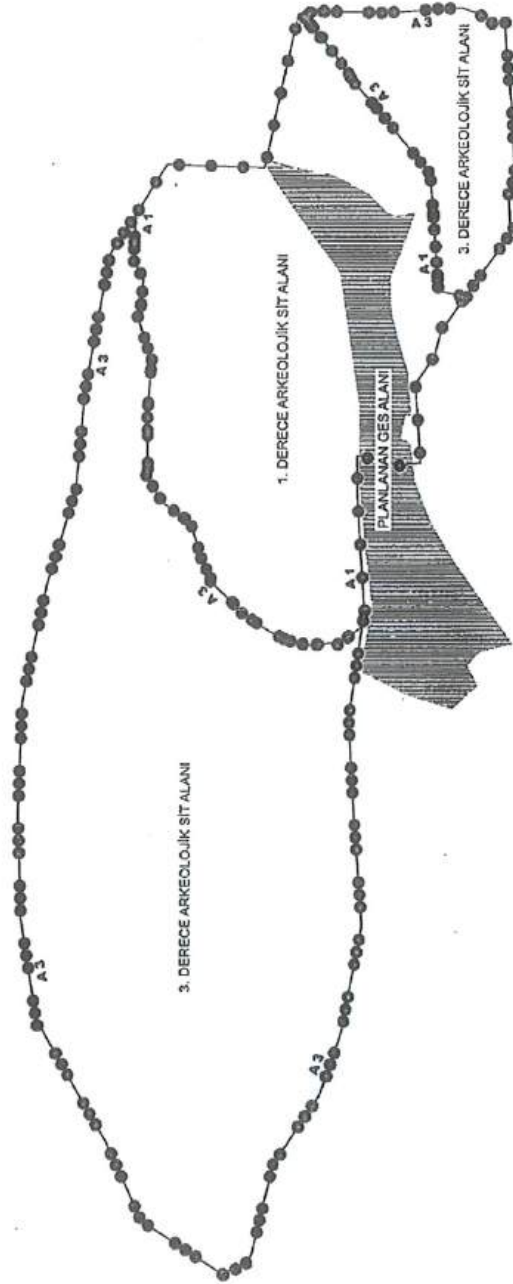
Doğrulama Kodu: 97eb0ccd-65aa-4fea-a845-463c28f6b13a

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

Adres:
Telefon No: Faks No:
e-Posta: İnternet Adresi:
Kep Adresi: osmangazibelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Muhammed KATMIŞ
Şehir Plancısı
Telefon No: D: 5068







TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



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

Sayı : E-41568574-210.02-183485
Konu : Birim Görüşü

15.10.2024

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi: 10.09.2024/157517 Sayılı Yazınız

İlgi yazıya konu Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mahallesinde Kartaltepe (Çiftkayalar) Phileader Antik Yerleşimi 1. Ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanında, ilgi yazı doğrultusunda Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.07.2023 tarih ve 12550 sayılı kararı ile bölgeye ait geçiş dönemi yapılaşma koşulları belirlenmiş ve sit bütünü ve çevresindeki etkilenme geçiş alanını içerecek şekilde koruma amaçlı imar planı hazırlanması ve bu aşamaya kadar ekindeki geçiş dönemi koruma ve kullanma şartlarının 3 yıl süre ile geçerli olmasına karar verilmiş olduğu bildirilmiştir. Bahse konu alanda güncel planlama yaklaşımları, ilgili mevzuat ve bütüncül bir tasarım ışığında, koruma amaçlı 1/25000 ve 1/5000 nazım imar planı düzenlenmesi hususu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması gündemimize alınmıştır denilmekte olup, yapılan plan değişikliğine ilişkin birim görüşü talep edilmektedir.

Yapılan incelemede söz konusu imar planı eklerinde eğim analizi görülmemekte olup; karayolları geometrik standartlarına göre 2. ve 3. derece taşıt yollarında maksimum boyuna eğimin %12 yi geçmemesi, topografyaya dikkat edilerek eğime uygun yol bağlantısı ve koridorların oluşturulması ilerleyen süreçte yapılacak yolların projelendirilmesi açısından önem arz etmektedir. Ayrıca taşıt yollarının düşük yoğunluklu alanlarda en az 12 metre olması 7 metre yolların taşıt kullanımına kapalı olarak yaya yolu olarak gösterilmesinin uygun olduğu görülmekte olup, yapılan planlama çalışmasının projelendirme çalışmaları açısından herhangi bir sakınca içermediği görülmektedir.

Bilgi edinilmesi ve gereği rica olunur.

Selahattin DİNÇ
Belediye Başkanı a.
Ulaşım Dairesi Başkan V.

Ek: İmar Planı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu : aa8a0f4-0bb0-45e6-85a0-4734842ba002 Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/bursa-buyuksehir-belediyesi-ebys>
Altınova Mah. Fuar Cd. Ek Hizmet Binası 3. Kat No: 2 16090 OSMANGAZİ / BURSA
Bilgi için: Bilal BAL
ŞEHİR PLANCI
Telefon: 444 1600 Faks: (224) 716 27 61
e-posta: ulasimkoordinasyon@bursa.bel.tr Elektronik Ağ: www.bursa.bel.tr
Kep Adresi: bursabuyuksehir@genelevrak@hs03.kep.tr
Telefon: (224) 444 1600 (2742)
RefNo: 25485112





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Millî Eğitim Müdürlüğü



Sayı : E-63985753-754-117188404
Konu : Uygulama İmar Planı Hk. Kurum Görüşü
(Osmangazi, Gündoğdu Mah.)

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : a) 05.09.2024 tarihli ve E-74067295-115.01.06-287826 sayılı yazımız.
b) İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü (Coğrafi Bilgi Sistemleri ve Emlak Daire Başkanlığı)'nın
11.10.2024 tarihli ve E-38473911-754-116633239 sayılı yazısı.

İlçeniz, Gündoğdu Mahallesiinde Kartaltepe (Çiftekayalar) Phileader Antik Yerleşimi 1. Ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve bu plana uygun şekilde 1/25000 ve 1/5000 Nazım İmar Planı değişikliği düzenlenmesi yapılacağına ilişkin ilgi (a)'da kayıtlı yazımıza binaen Kurumumuz görüşü talep edilmiştir.

Ekte gönderilen Bakanlığımızın ilgi (b)'de kayıtlı yazısında belirtilen açıklamalar çerçevesinde işlem tesis edilmesi ile imar planlarının ilgili kurumlarca onaylanarak yürürlüğe konulması halinde yeni planların Bakanlığımız MEBCBS portalına işlenmek üzere talep edilen bilgi ve belgelerin sayısalları ile (ncz veya dwg formatında) Bakanlığımıza iletileceğinden Müdürlüğümüze gönderilmesi hususunda; Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Dr. Ahmet ALİREİSOĞLU
İl Millî Eğitim Müdürü

Ek: İlgi (b) Yazı.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 2467D487-254D-4392-8CBC-76401D8548B7

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

İnşaat ve Emlak Şube Müdürlüğü

Hocahasan Mah. İlkbahar Cad. No:38 Yeni Hükümet Konağı A Blok

Osmangazi/BURSA

Kep Adresi: meb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Murat GÜLDAS

Büro Personeli

Telefon No: (224) 445 16 58





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



T.C.
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI
İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü



Sayı : E-38473911-754-116633239

Konu : Kurum Görüşü

BURSA VALİLİĞİNE
(İl Milli Eğitim Müdürlüğü)

İlgi : Bursa İl Milli Eğitim Müdürlüğü (İnşaat ve Emlak Şube Müdürlüğü)'nün 09.09.2024 tarihli ve E-63985753-754-113600379 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile; Bursa ili Osmangazi ilçesi Osmangazi ilçesi Gündoğdu Mahallesinde Kartaltepe (Çiftkayalar) Phileader Antik Yerleşimi 1. Ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve bu plana uygun şekilde 1/25000 ve 1/5000 Nazım İmar Planı değişikliği düzenlenmesi yapılacağı belirtilerek planlama sürecinde değerlendirilmek üzere kurum görüşümüzün bildirilmesi istenilmektedir.

Sınırları ilan edilen proje alanı içerisinde, üzerinde eğitim tesisi bulunan alanların korunması, bölgelerin projeksiyon nüfusu esas alınarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanları ayrılması, bu alanların aynı yönetmeliğin 11. ve 12. maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerekmekte olup ayrıca Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliğinin 5-(c) maddesi uyarınca "...bataklıkta, dere yatağında, heyelan bölgesinde olmaması, arsanın üzerinde ve komşu parselde yakın (Değişik ibare:RG-2/10/2020-31262) okul bahçesi duvarından ilgili mevzuat hükümlerinde belirtilen mesafeler kadar orta/yüksek gerilim hattı bulunmaması, akaryakıt servis istasyonlarına en az 50 m, (Ek ibare:RG-14/2/2019-30686) alkollü içkilerin satışının yapıldığı yerler ve eğlence yerlerine ise en az 100 m uzaklıkta ve baz istasyonlarına Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunca belirlenmiş olan güvenlik mesafesi kadar uzakta olması, doğal afetlere maruz kalabilecek veya sağlık ve güvenlik açısından yüksek risk taşıyan bir yerde bulunmaması, yol, elektrik, içme suyu, yağmur suyu, kanalizasyon, doğalgaz, telefon ve internet hatları gibi altyapı hizmetlerinin sağlanmış olması," niteliklerine sahip olması gerekmektedir.

Ayrıca, 3194 sayılı İmar Kanununda 10.07.2019 tarih ve 30827 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile yapılan değişiklikte,

- İmar Kanununun 15. maddesine;

"İmar planı bulunan alanlarda, uygulama imar planına uygun olarak öncelikle parselasyon planının yapılması esastır. "İmar planı bulunan alanlarda, ifraz ve tevhit işlemleri, parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda yapılabilir."

"Parselasyon planı tescil edilmiş yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin imar planlarına ve imar mevzuatına uygun olması şarttır." fıkraları,

- İmar Kanununun 18. maddesine;

"Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: A78E6CB0-7A24-4E7C-935B-167737EF5BC1

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

Emniyet Mah. Gazeteci Yazar Muammer Yaşar Bostancı Cad. MEB Beşevler

Kampüsü B-L Blok Yenimahalle/ANKARA

Telefon No : (312) 413 31 32 Belgegeçer No : (312) 213 83 46

e-posta : iegm@meb.gov.tr internet adresi : <https://iegm.meb.gov.tr>

Keş Adresi: meb@lis01.kep.tr

Bilgi için: Sena ELMACI

Mühendis

Telefon No:(312) 413 39 12





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkbeşini geçemez."

"Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları gibi umumi hizmet alanlarından oluşur ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz."

"Düzenleme ortaklık payları toplamı, üçüncü fıkrada sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar, tescil harici alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla; kamuya ait taşınmazlardan ya da hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanır. Bu yöntemlerle karşılanmaması halinde belediye veya valilikçe kamulaştırma yoluyla tamamlanır."

"Belediye veya Valiliğin; parselasyon planlarını, imar planlarının kesinleşme tarihinden itibaren beş yıl içinde yapması ve onaylaması esastır. Parselasyon planı yapmaması sebebiyle doğacak her türlü kamulaştırma iş ve işlemlerinden belediyeler veya valilikler sorumludur" fıkraları eklenmiştir.

22.02.2020 tarih ve 31047 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğinin 14. maddesinde;

"Düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan umumi ve kamu hizmet alanları için, İmar Kanununun 18 inci maddesine göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini (%45) geçemez.

Düzenleme ortaklık paylarının aşağıdaki öncelik sırasına göre alınması esastır:a) Yol, su yolu, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/parkı ve yeşil alan.b) İbadet yeri, karakol ve Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, kamuya ait kreş alanları ..." denilmekte olup, bu kapsamda Eğitim Alanlarının imar uygulaması (18. md.) ile Düzenleme Ortaklık Payları kapsamında temin edilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, ayrılacak eğitim alanlarının Maliye Hazinesi mülkiyetindeki taşınmazlarda planlanmasına öncelik verilmesi, Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa yukarıda bahsedilen mevzuat hükümleri gereği ilgili belediyesince 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulama sınırının belirlenmesi ve ayrılan eğitim alanlarının 18. maddesi uyarınca Düzenleme Ortaklık Payından karşılanması için imar plan notları bölümünde gerekli düzenlemelerin getirilmesi, ayrıca kamu yararı doğrultusunda eğitim alanları üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak müstemilatın bulunmamasına dikkat edilmesi gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen açıklamalara ek olarak planlama alanına ilişkin talep, itiraz, öneri, yatırım, plan ve projelerinizin istenen ortamda ilgili kurumuna iletilmesi, imar planlarının ilgili kurumlarca onaylanması halinde yeni planların MEBCBS portalına işlenmek üzere Genel Müdürlüğümüze iletilmesi hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Özcan DUMAN
Bakan a.
Genel Müdür

Ek: İlgili Yazı ve ekleri

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: A78E6CB0-7A24-4E7C-935B-167737EF5BC1 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/meb-ebys>

Emniyet Mah. Gazeteci Yazar Muammer Yaşar Bostancı Cad. MEB Beşevler
Kampüsü B-L Blok Yenimahalle/ANKARA Bilgi için: Sena ELMACI
Telefon No : (312) 413 31 32 Belgegeçer No : (312) 213 83 46 Mühendis
e-posta : iegm@meb.gov.tr internet adresi : <https://iegm.meb.gov.tr> Telefon No:(312) 413 39 12
Kep Adresi: meb@hs01.kep.tr





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

VI.II. PLAN MÜELLİFİ YETERLİLİK BELGESİ

SERİ NO	: 1421	T.C. NO.: 37108068250
ADI	: Dilek	
SOYADI	: ALTAN TÜRKMEN	
BABA ADI	: Ethem	
DOĞUM YERİ	: Orhangazi	
DOĞUM TARİHİ	: 27.08.1974	
UNVANI	: Şehir Plancısı	
MEZUNİYET TARİHİ	: 27.03.1997	
ÜNİVERSİTE	: İstanbul Teknik Üniversitesi	
İşbu YETERLİLİK BELGESİ, BURSA / Osmangazi Bld. Bşk. istağı üzerine verilmiş olup, PLAN YAPIMINI YÜKÜMLENECEK MÜELLİFLERİN YETERLİLİĞİ HAKKINDA YÖNETMELİK'in 5. maddesinde belirtilen A grubundaki planları yapmaya yetkilidir.		

KAMU SEKTÖRÜ PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ	
Seri No. : 1421	
Dosya No. : 280	
	ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI Murat ORAL Genel Müdür
17.11.2025	
Tarihine kadar geçerlidir.	