



OSMANGAZİ BELEDİYESİ
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

24.04.2025
Sayı: 3392444

BURSA İLİ
OSMANGAZİ İLÇESİ
GÜNDOĞDU MAHALLESİ 3.DERECE ARKEOLOJİK SİT
ALANLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA
İMAR PLANLARI (1.ETAP) VE SİT ETKİLEŞİM GEÇİŞ ALAN
SINIRINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU

ALTAN TÜRKMEN
A GRUPLU YERLİ PLANCI
Dip No: 170114-42351
Oda No: 2251

Muhammet YAZAR
Arkeolog (Bilim Uzmanı)

Meltem AKYAZI
Y.Mimar

Zeynep DİNÇKOL
Peyzaj Mimarı

Yunus Emre MANTAŞ
Sanat Tarihcisi

Hatice TAN
Sosyolog

KUİP-161071985

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 325 sayılı kararı ile
18.03.2025 onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı





BURSA İLİ

OSMANGAZİ İLÇESİ

**GÜNDOĞDU MAHALLESİ 3.DERECE ARKEOLOJİK SİT
ALANLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA
İMAR PLANLARI (1.ETAP) VE SİT ETKİLEŞİM GEÇİŞ ALAN
SINIRINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU





İÇİNDEKİLER



İÇİNDEKİLER	1
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	11
II.III. MEVCUT ONAYLI 1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ MERKEZ NAZIM İMAR PLANI	13
II.IV. MEVCUT ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	15
II.V. PLANLAMA ALANI KURUL KARARI	17
III. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	25
III.I. FİZİKSEL YAPI	25
III.II. TOPOĞRAFYA	26
III.III. AKARSU VE GÖLLER	26
III.IV. İKLİM	26
III.V. BİTKİ ÖRTÜSÜ	27
III.VI. TOPRAK KABİLİYETİ	27
III.VII. DEPREMSELLİK	27
III.VIII. JEOLJİK YAPI ANALİZİ	27
III.IX. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPI	40
III.X. EKONOMİK YAPI	40
III.XI. TEKNİK ALTYAPI	41
III.XII. SU KAYNAKLARI	41
III.XIII. ENERJİ	41
III.XIV. ÇÖP	41
III.XV. KANALİZASYON	42
III.XVI. DOĞALGAZ	42
III.XVII. ULAŞIM	42
III.XVIII. ARAZİ KULLANIMI	43
III.XIX. SEKTÖREL YAPI	44



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

III.XX. MÜLKİYET YAPISI	44
III.XXI.KADASTRAL YAPI	45
III.XXII.YAPI YASAKLI ALANLAR	45
IV.SENTEZ	46
V. PLAN TEKLİFİ	51
V.I. PLAN TEKLİFİNİN AMACI, GEREKÇESİ, YASAL DAYANAĞI	51
V.II. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR	52
V.III. KURUM GÖRÜŞLERİ AÇIKLAMALAR	57
V.IV. PLAN TEKLİFİNE AİT ARAZİ KULLANIM TABLOSU	71
V.V. PLAN HÜKÜMLERİ	74
VI. EKLER	79
VI.I. KURUM GÖRÜŞLERİ	79
VI.II. PLAN MÜELLİFİ YETERLİLİK BELGESİ	137



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



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

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.

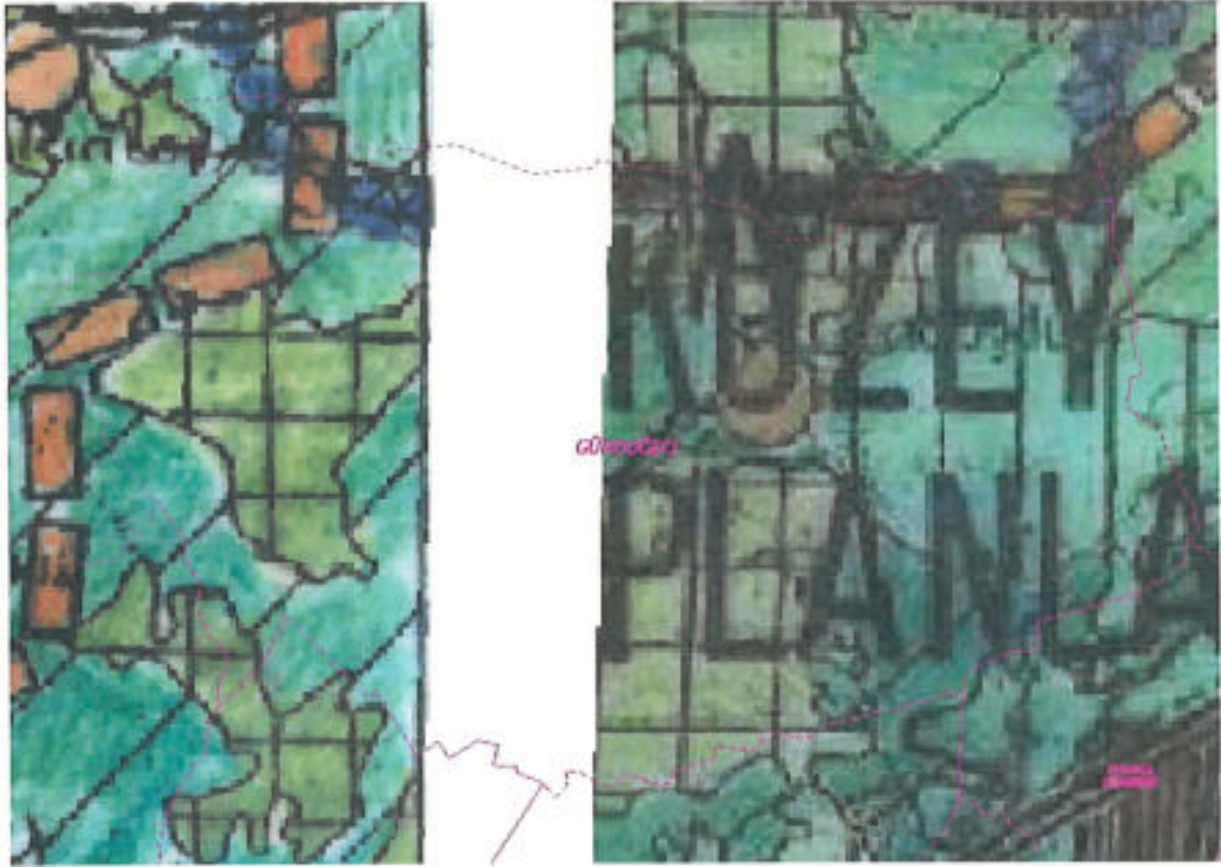
542450 m² metrekairelik büyüklüğe sahip planlama sahası, Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mahallesi'nde yer almaktadır. Gündoğdu Mahallesi Kuzey Doğusunda yer alan alan 1. Derece ve 3. Derece Arkeolojik sit alanında kalmaktadır.

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

III. 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

LEJAND

1. 2008, All



II. KESIMPULAN ALAMIAH



III. YERLEŞİM ALANLARI



Dr. Turgut Dış ÇALIŞMA ALANLARI



Y. TURİZM VE REKREASYON ALANLARI



VI. DÖĞESEL SÖYME EDİNTİ ALANLARI



VIII. ALGUPU VE İLAŞIMI



VIII. TECHN. ALPHAB.



© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 103–110

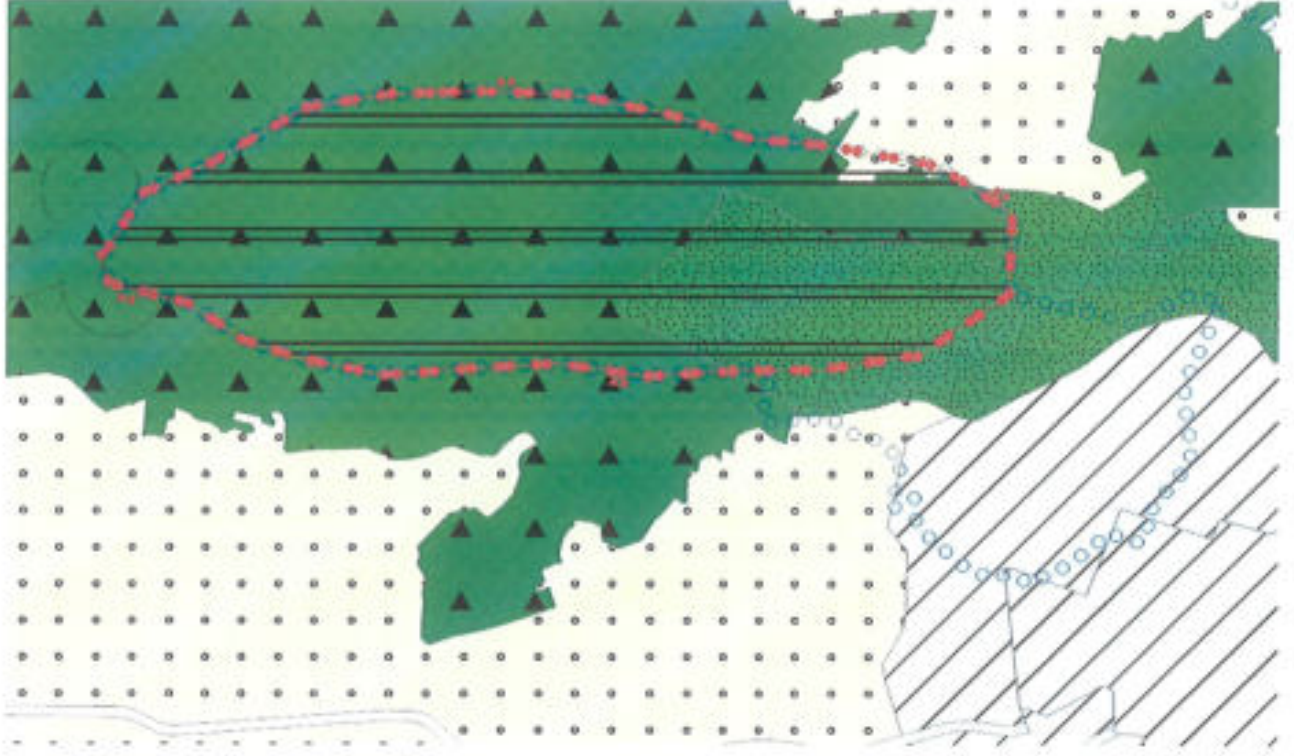






TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

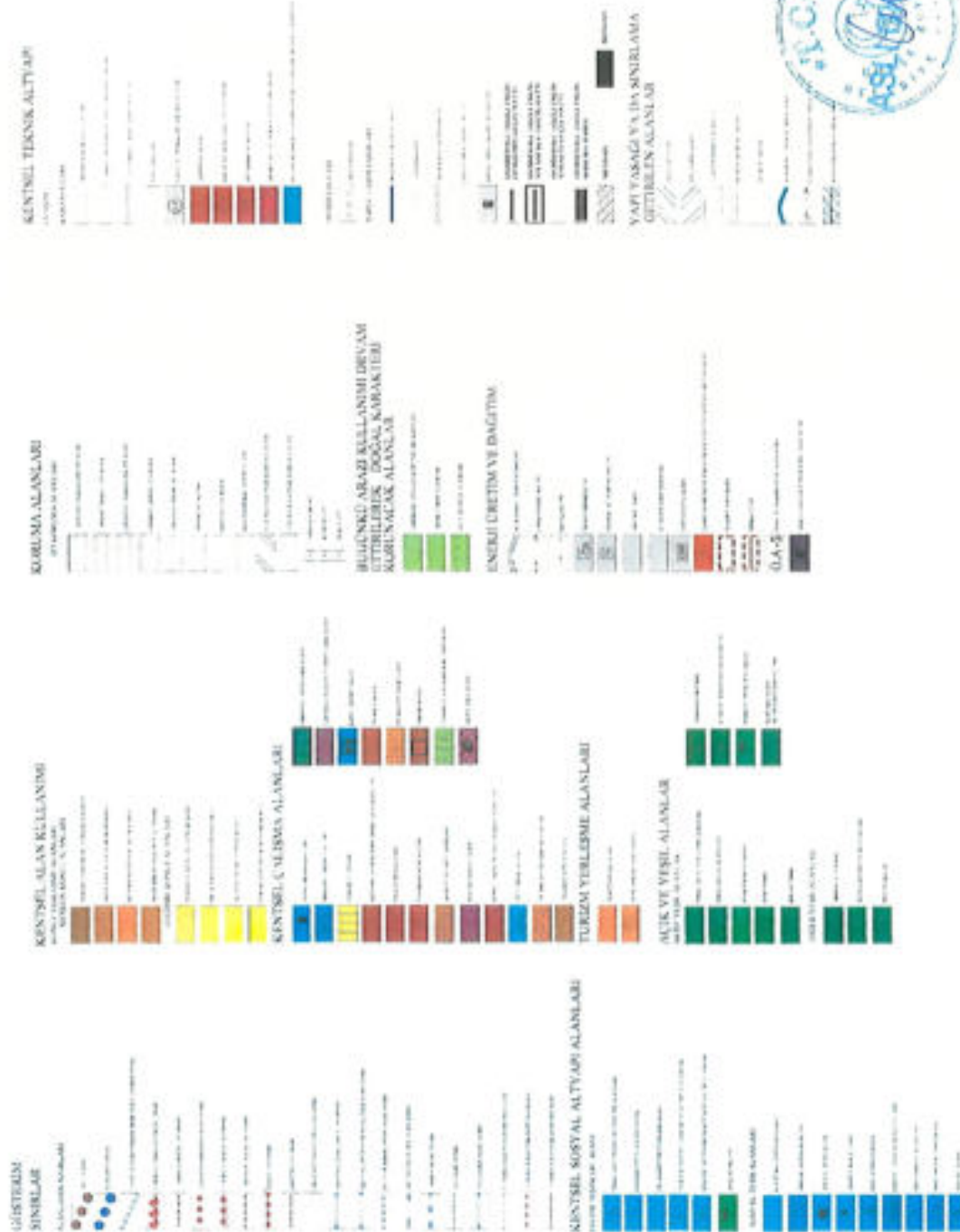
İLİL ONAYLI 1/25.000 ÖLÇEKLİ BURSA MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ
NAZIM İMAR PLANI



Harita 7: 1/25.000 Ölçekli Mevcut Plan Durumu.



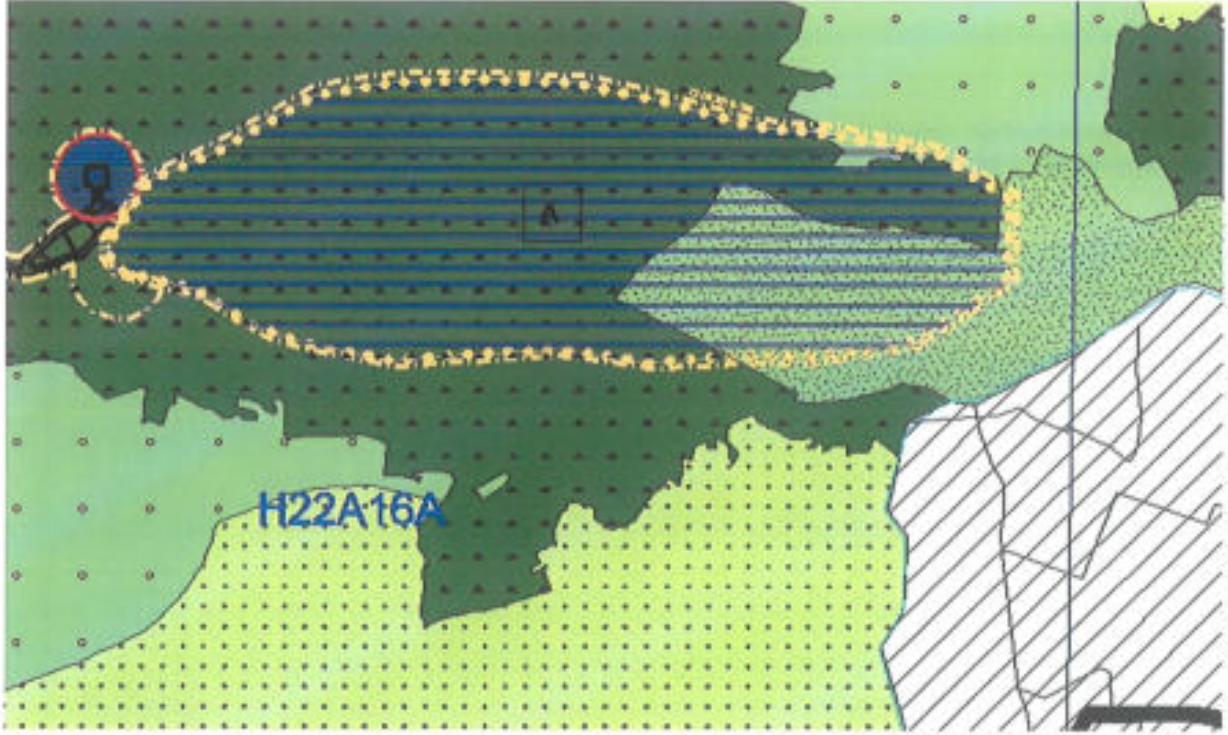
TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



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



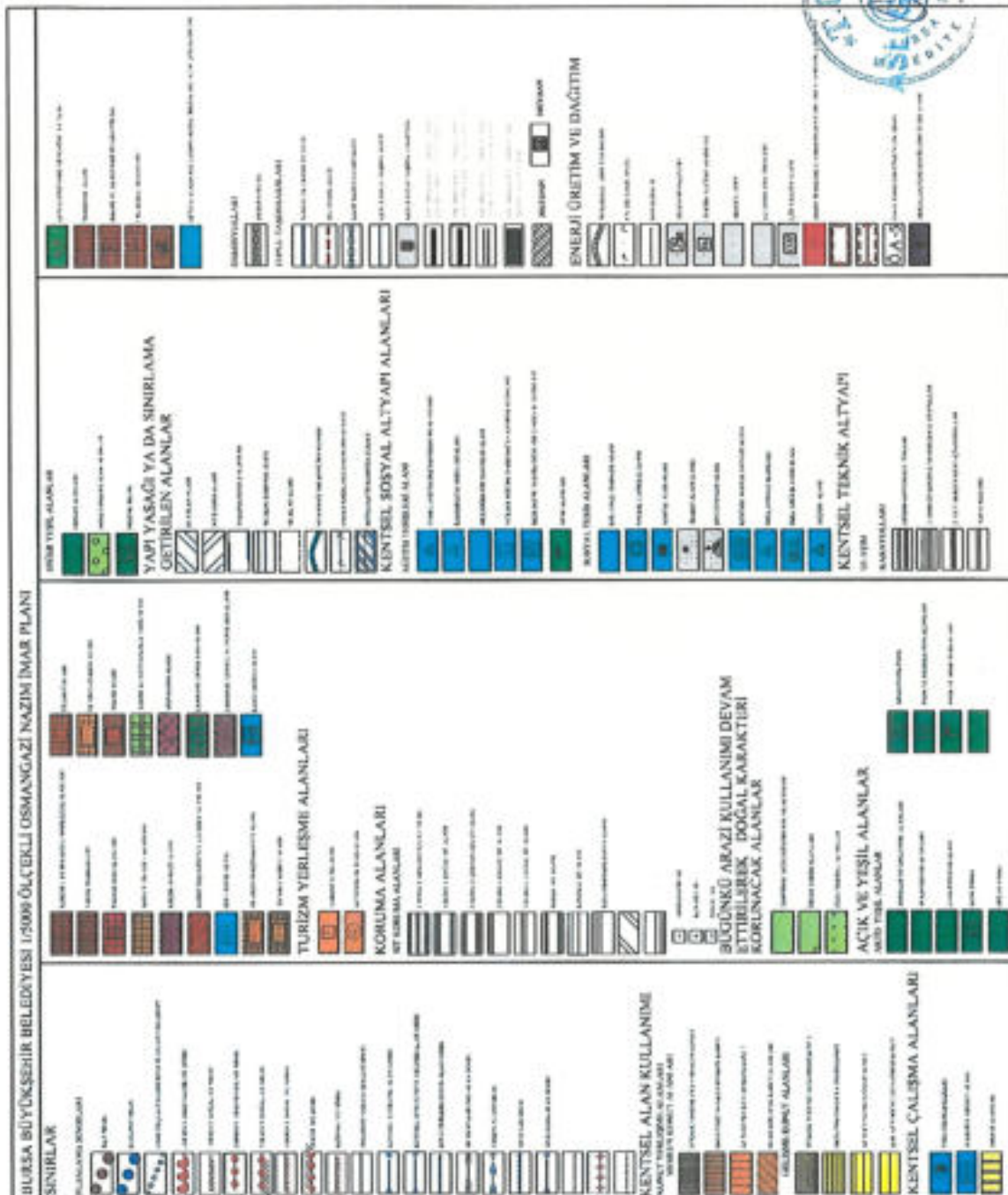
ILIII. MEVCUT ONAYLI 1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ MERKEZ NAZIM İMAR PLANI



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-İnkısa(f)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.



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



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 plan çalışması kısmen Ayrık 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 çalışmalar sonucunda; Kartaltepe (Cifteyayalar) Phileader 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 yap 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 Yirıksek 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 bütününi 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 Sartları 3 yıl şiire ile geçerli olmasına karar verildi." denilmektedir.

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



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



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



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



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 şüire ile geçerli olmasına karar verildi. '' denilmektedir.



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'nde, 02/12/1994 tarihli ve 3796 sayılı kararla II. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescil edilip 09/03/2013 tarihli ve 1726 sayılı kararla da köşe koordinat değerleri edilen Kartaltepe (Çiftkayalar) Philaeder Antik Yerleşiminde, 27/11/2015 tarihli ve 5156 sayılı kararı kapsamında Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü uzmanları tarafından gerçekleştirilen inceleme 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'nde, 02/12/1994 tarihli ve 3796 sayılı kararla II. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescil edilip 09/03/2013 tarihli ve 1726 sayılı kararla da köşe koordinat değerleri edilen Kartaltepe (Çiftkayalar) Philaeder Antik Yerleşiminde, 27/11/2015 tarihli ve 5156 sayılı kararı kapsamında Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü uzmanları tarafından gerçekleştirilen inceleme 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 ve Kule, bunlarla 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 Müdürlüğünce; 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 ÇETİNDAG
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 bütününi kapsayacak ve çevresinde yeterli etkilendirme 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 ELDİR
(İmza)

ASLI GABİR
F. ÇETİNDAG
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)

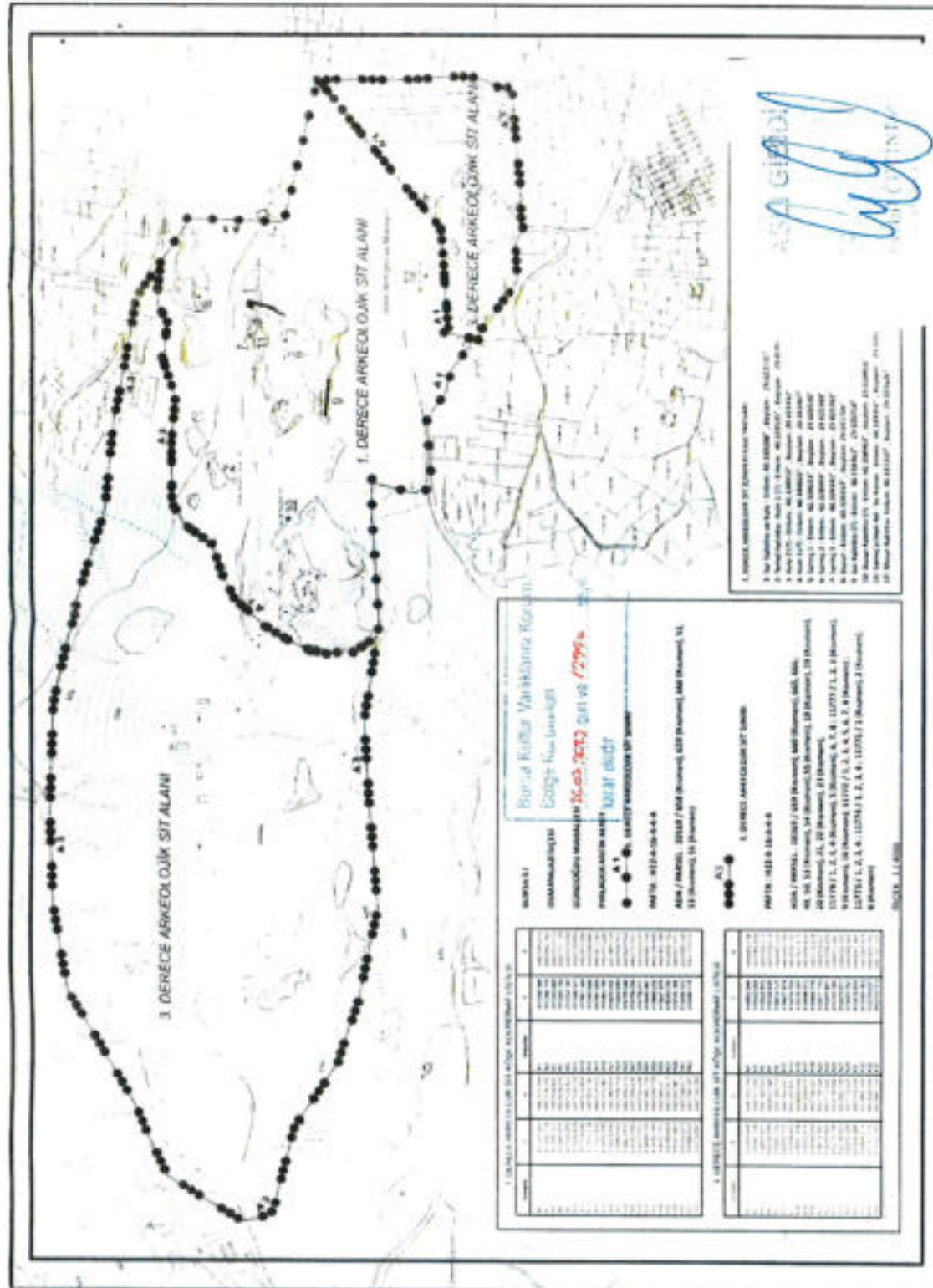
ÜYE
Bursa Büyükşehir Belediye
Temsilcisi
Faruk ÖZGÖKÇE
(İmza)

ÜYE
Bursa Müze Müdürü
Saadet Çiğdem DURAKOĞLU
(İmza)

ÜYE
Osmangazi Belediye Temsilcisi
Sezai ÖZOKUTANOĞLU
(İmza)



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

**BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ GÜNDÜĞDÜ 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 rotaları aların 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 hazırlanarak, 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 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, 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 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 yapıların sayıldığı Belediyesi tarafından belgelenen mevcut yapılar için:
- 3194 sayılı Kanunun 21. maddesinde tarımlanan 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.

26.02.2013 gün ve 1295a sayılı

ASLI GİDİRİR
MÜHÜR
MÜDÜRLÜĞÜ



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, GÜNDÜĞÜ 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 sít 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) Resmî ve özel kuruluşlarca zorunlu durumlarda yapılacak alt yapı uygulamalarına yönelik talepler Müze Müdürlüğünün görüşüyle Koruma Bölge Kurulunda değerlendirilecektir.

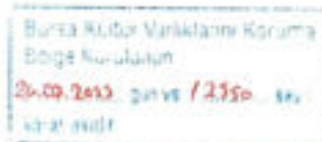
b) Mevcut tarım faaliyetine devam edilebilecektir.

e) 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) 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.



ASLI GEİDİR

ERSTGHTENDAG



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)

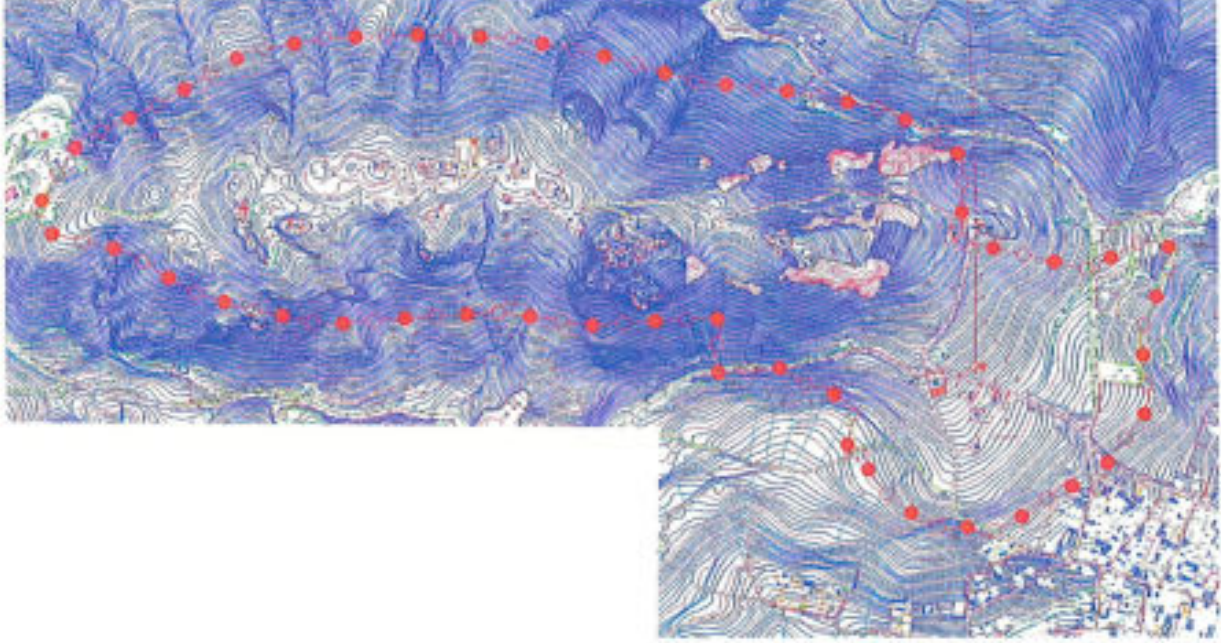
İl sınırları içinde Uluabat (1.134 km²) ve İznik (298 km²) gölleri bulunmaktadır. Göller İlin %4'ünü kaplar.

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, Orhaneli 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. JEOLojİK YAPI ANALİZİ

Planlama alanı ve yakın çevresi Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre *1. Derece Deprem Bölgesi* sınırında yer almaktadır.



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

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 Gölcük 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 İznik 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'ın güney kolu haricindeki fay zonları ise batıda Bursa fay zone, 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'ın 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.

2008 yılı onaylı Gündoğdu Köyü 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporunda içerisinde; '29.03.2007 tarihinde onaylanan jeolojik etüt değerlendirme raporuna göre alan bazında jeolojik yönden bir problem bulunmadığı ancak, lokal bazda yüksek eğimden dolayı bir dizi önlem alınması uygun görülmektedir denilmektedir.'



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

KENT TASARIM

ŞEHİR PLANLAMA MÜHÜRÜNE MÜHÜRLEN
MÜHÜRÜ BURSA ŞEHİR KURULUŞU İÇİŞİLERİ
Büyükşehir Belediyesi Planlama Şube Müdürlüğü
M. 027 225 05 70 - 71 Osmangazi/BURSA
Lisans No: 544 045 5001

Sayın TEMEL
Şehir Planlama
Dp. No: 1022
Ordu Sic. No: 1250

Sema MÜHÜR
M. 027 225 05 70 - 71
A. Gruplar Planlama
Dp. No: 97 Ordu Sic. No: 6477



GÜNDOĞDU KÖYÜ
FİZİKİ ve SOSYAL MEKAN ANALİZİ SONUÇLARI ve
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU
(38 Sayfa)

Katip Üye
Osman Rıfat BASARIR

[Signature]

Katip Üye
Anam ÇAĞIRI

[Signature]

03.03.2008
525

Bursa Büyükşehir
Belediyesi

[Signature]

Büyükşehir Dilek Üye Meclisince
16.1.2008, gün ve
679 sayılı karar ile
onaylanmıştır.

[Signature]

M. 16021115
Değişiklik No: 244

[Signature]
Hilmi ŞAHİN
Bursa Büyükşehir
Belediyesi Başkanı

OSMANGAZİ BELEDİYESİ
İMAR ve ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
Planlama Bürosu
2008



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

Gündoğdu Köyü 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda tanımlanan planlama bölgelerinden 'Kuzey Planlama Bölgesi'nde bulunmaktadır. (Bkz.Harita 3)

Kuzey Planlama Bölgesi,

Belediye sınırı; Aksungur, Ahmetbey, Çağlayan, Ovaakça, Karahalçık, Selçukgazi, Dürdane, Gündoğdu köylerinin tapulama sınırlarını kapsayan planlama bölgesi'dir. Bu plan bölgesi 10647 ha'lık alanı kapsamaktadır.Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım imar planı bulunmakta olup bu plan kapsamındakiöy yerleşik alanı sınırları belirlenmiştir.

11.2. PLANLAMA ALANININ JEOLojİK DURUMU:

Çalışma alanı Gündoğdu Köyü, Bursa ili, Osmangazi ilçesi sınırları içerisinde yer almakta olup, kuzeyinde Kurşunlu, güneyinde ise Ahmetbey ve Çağlayan Köyleri yer almaktadır. Gündoğdu Köyü hafif eğimli bir alanda (%0- 20) bulunmaktadır. (Bkz. Eğim analizi) Ancak, Gündoğdu Köyünü çevreleyen alanlar özellikle kuzeyi topografya eğiminin sıklıkla değiştiği alanlar olup, yersel olarak bazı yerlerde eğim miktarı %40 ve daha üstündedir. (Kaynak: jeolojik etüt raporu)

Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nce 29.03.2007 tarihinde onaylanan jeolojik etüt değerlendirme raporuna göre alan bazında jeolojik yönden bir problem bulunmadığı ancak lokal bazda yüksek eğimden dolayı bir dizi önlemlerin alınması uygun görülmektedir." denilerek, yerleşime uygun alanlarda parsel bazında yapılacak olan kazılarda mevcut ve sonradan oluşabilecek şevlerin tekniğe uygun projelendirilmiş istinat duvarları ile desteklenmesi uygun görülmektedir denilmektedir. 'Yerleşime önemli alanlar'da (genellikle %20- 40 arasında kalan yerlerdir) ise mevcut ve sonradan oluşabilecek şevler ile kazı esnasındaki şevlerin istinat duvarı kademelendirme, mini kazık gibi çalışmalardan araziye uygun olanı seçilerek şev stabilitesinin korunması koşuluyla kazı projesi projelendirilip inşa edilmesi gerekmektedir ."denilmektedir. (Kaynak: DAHA Mh. Tarafından hazırlanan jeolojik etüt raporu)

Ayrıca ilgili raporda yapılan analizlerde arazinin topografik koşullarından kaynaklanan lokal stabilize problemleri meydana gelme riski vardır denilmektedir. Özellikle eğimin %40 ve daha büyük olduğu bu alanlar (AJE) ayrıntılı jeolojik etüt gerektiren alanlar yada Önemli alanlar-2 olarak değerlendirilmiştir. (Kaynak: DAHA Mh. Tarafından hazırlanan jeolojik etüt raporu)

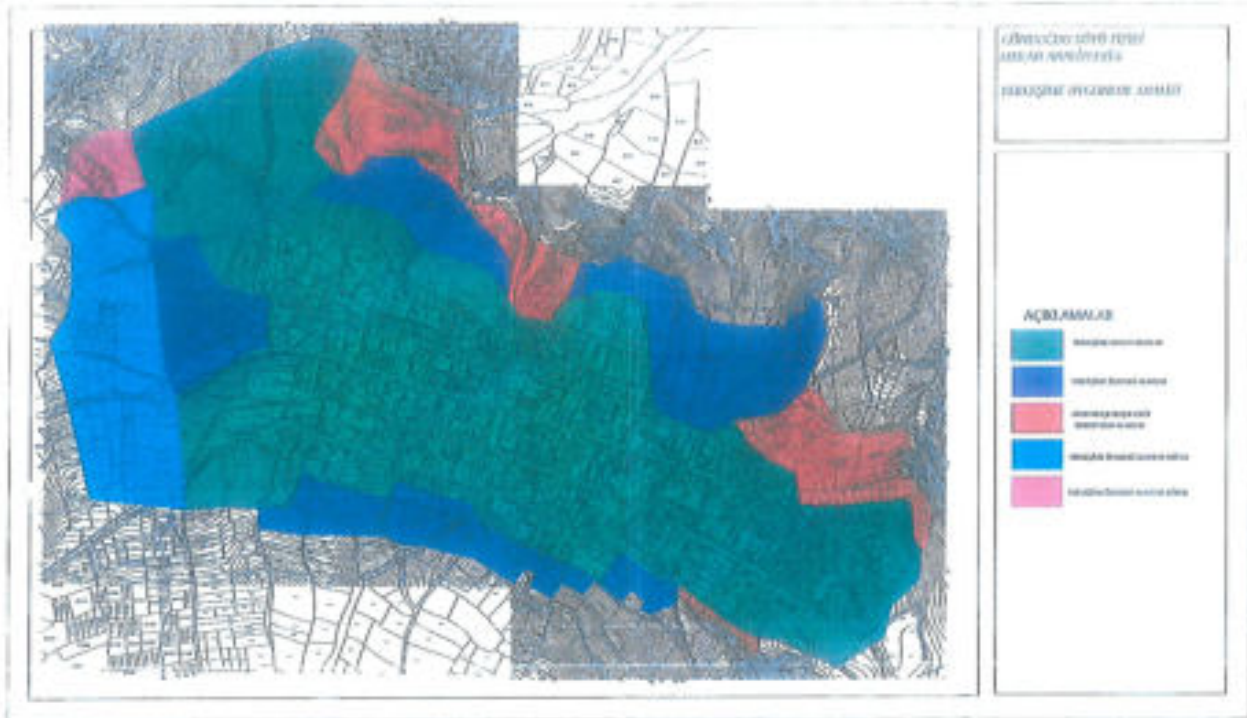
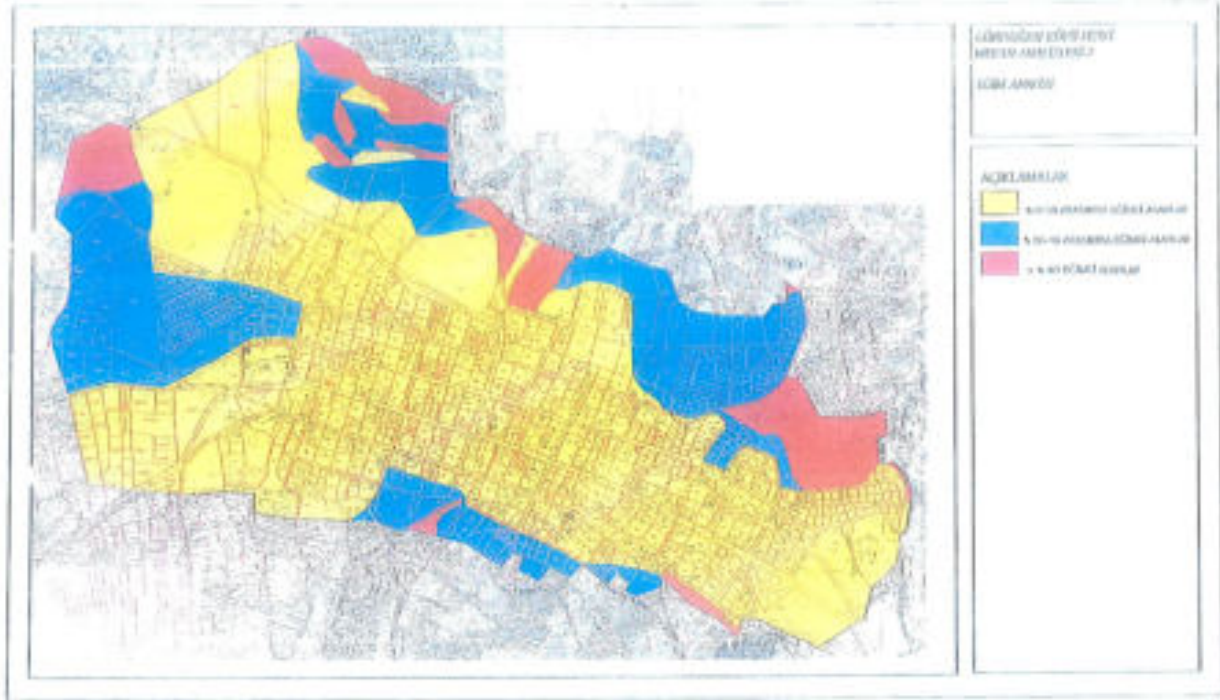
Yine raporda "Bu tür alanlarda ayrıntılı jeolojik etüt yapılmadan hiçbir şekilde planlamaya gidilmemesi gerekmektedir. Ayrıntılı jeolojik etüt kapsamında mevcut alan ve çevresini kapsayan yamaçların duyarlılığının incelenerek, şev stabilize analizlerini içeren detaylı jeoteknik etüt raporları hazırlanmalıdır. Bölgesel bazda yapılacak bu çalışmada bir dizi zemin sondajının açılması, arazi deneylerinin (standart penetrasyon deneyi, pressiyametre vs...) yapılması, zemin- kaya mekanığı laboratuvar deneylerinin yapılması, açılan sondaj deliklerine yerleştirilecek inklinometre ölçümleriyle zemin deplasmanları ve piyezometre ölçümleriyle su seviyeleri değişimlerin takip edilmesi öngörülmektedir. Böylece şev stabilitesi ile ilgili değerlendirmelerin yapılması uygun görülmektedir" denilmektedir.

Raporda, inceleme alanında sıvılaşma potansiyelinin olmadığı ifade edilerek, parsel bazında yapılacak olan kazılar esnasında bölgenin yamaç duyarlılığı ve şev stabilitesinin korunması koşuluyla kazı projesi projelendirilip inşa edilmesi gerekebilir denilmektedir. Ayrıca parsel bazında yapılaşmaya gidilmesi durumunda yer altı ve yüzey sularının şişmesi ve yapı temellerini etkilemesini önlemek için yüzey ve temel drenajı yapılmalıdır denilmektedir.

Söz konusu raporun son bölümünde, uygulama imar planına yönelik olarak yapılan bu çalışmada verilen tüm zemin parametrelerinin zeminin genel özelliklerini karakterize etmekte olduğu, inceleme alanında lokal bazda zeminin farklı özellikler gösterebileceği, bu nedenle parsel bazında ayrıntılı jeolojik- jeoteknik etütlerin yapılması her parsel için zemin parametrelerinin belirlenmesi gerekmektedir denilmektedir.



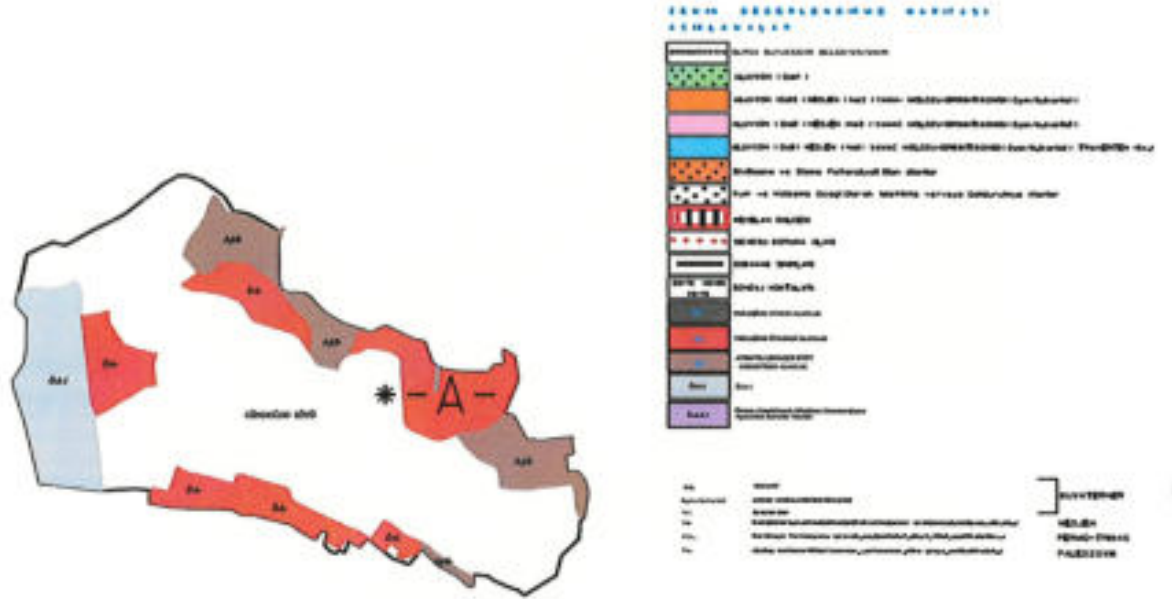
TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



Şekil 5:Gündoğdu Köyü 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu Planlama Alanı Jeolojik Durumu



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



Şekil 6:Gündoğdu Mahallesi'ne ilişkin Jeolojik Etüt Analizi Örneği (1/25000)



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

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, depremlı 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-Önemsiz Alanlar 1 (ÖA1)

2-Önemli Alanlar 2 (ÖA2)

12.1. 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 (bozmuş zon) ince olduğu yerlerde, yapı temelleri alttaki sağlam zemine oturtulmalıdır. Yapılacak parsel bazı zemin etüt raporlarında oturma-farklı oturmaları 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 yapalaşmaya 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

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, ayrılmış kumtaşı ardalanması 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 $N = 22 - >50$ (refli) arasında değişmekte ve $N_{60} \approx 25$ (emniyetli yönde alınarak) olarak alınıp çok katı-sert kıvamlı kohezyonlu tabaka davranışı göstereceği düşünülmüş ve bu tabaka için drenajsız kohezyon olarak;

SPT Deneylerinden $C_u = 4.5 * N_{60} = 110 \text{ kPa}$

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

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



TC
OSMANGAZI BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

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

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

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

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

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

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 (bozmuş zon) ince olduğu yerlerde, yapı temelleri alttaki sağlam zemine oturtulmalıdır. Yapılacak parsel bazı zemin etüt raporlarında oturma-farklı oturmaları karşı yapı-zemin ilişkisi detaylı olarak incelenerek 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

BULSA
OSMANGAZİ

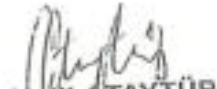
GÜNÜĞÜ

H 22a-16a-2c3b
paftasında sınır
ları belirtilen alan

Bu alanın kullanımı (buç. ve istin. nit.)
12.05.2008 gün ve 2103 Sayılı yasasına
istisnalar ile değiştirilmiştir, değerlendirilmiştir
ve onaylanmıştır.


Ayhan İŞİK
Jeolojik Yüksek Mühendis


M. Zeki ULUÇ
Jeolojik Müh.


Halil ATAYTÜR
Jeolojik Müh.


H. Nazım İLERİ
Jeolojik Müh.


M. Serhat KÖK
Jeolojik Mühendis


Sultan ARSLANOĞLU
Jeolojik Mühendis


M. M. R. Z. G. L. U.
Jeolojik Mühendis


Pehlivi BİLGİÇ
İPEJ ve Projeler
Şube Müdürü V.


Sadık ERDOĞDU
Pon Kurulu Başkanı

7269 Sayılı Yasanın
2. maddesine göre
incelenmiş ve
ONAYLANMIŞTIR
.../.../2008





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 depremli durumda ($g=0.2$) Bishop yöntemiye göre $G_k=1.164$ hesaplanmıştır. Statik durumda (Depremli durum) ise güvenlik katsayısı $G_k= 2.297$ hesaplanmıştır.

Buna göre bu alanlarda şev durgunluğunun 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.

Bu rapor kentsel planlama ve inşaat alanlarında kullanılabilir olup,
11.11.2006 tarih ve 5321 sayılı Kanun Hükmünde yayımlanan
Kırsal Yönetim Kanunu ile ilgili hükümler çerçevesinde
kullanılması için gerekli izinler alınmalıdır.

YATIRIM PROJELERİ MÜDÜRLÜĞÜNE GÖNDERİLMİŞTİR.

11.11.2006

İMÖ-16 1 4 4 2 1

Kentsel Tasarım Müdürlüğü Rapor No: 11111111

Engin E. Yılmaz
Jeoteknik Müh. Y.
T.M.M.B.
Jeoteknik Müh. Y.
BURSA

Saygılarımla,

Ali Osman KARAHAN
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No:7838

(Signature)



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(PANLAMA 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 İlinin 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 Doğanç 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, Büyükorhan İlçesindeki Cuma Deresi üzerine kurulu Büyükorhan Barajı sulama ve içme suyu amaçlı, Nilüfer İlçesinde Hasanağa Deresi üzerine kurulu Hasanağa barajı sulama ve endüstri amaçlı, Orhaneli İlçesindeki Orhaneli 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 Orhaneli Termik Santrali bulunmakta ve ayrıca özel şirketlerin üretim yaptığı 927MW otoproduktör 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 Mahallesinde 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



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

hedeflenmektedir. Depolama Alanı, 83,09 hektarı 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.

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 ilinin 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 İznik 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 Köy 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 ilinin ulaşım sistemini ağırlıklı olarak karayolu oluşturmaktadır.

Bursa ilindeki karayolu ulaştırma sisteminin omurgasını doğu- batı yönünde Ankara-İzmir yolu, kuzey yönünde uzanan İstanbul oluşturmaktadır. Bu karayolu bağlantıları hem İç



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

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.

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 İlinin 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 İlinin sanayi sektöründe güçlendiğini ve hızla şehirleştiğini 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, Orhaneli, Büyükorhan, Harmancık, Yenişehir, İznik, Karacabey, M. Kemalpaşa, Mudanya İlçelerinde Tarım sektörünün payı % 60'ın üzerindedir.



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

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

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.

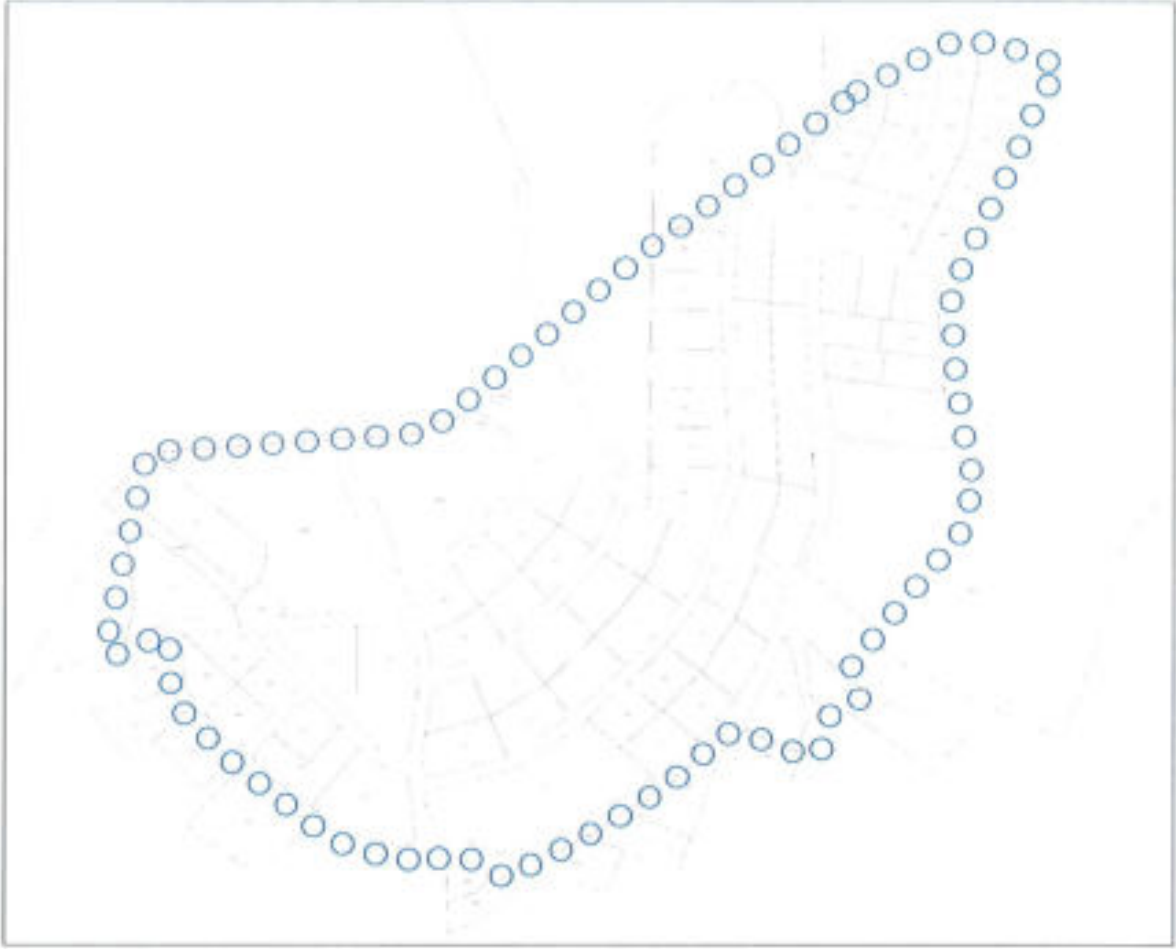
III.XX. MÜLKİYET YAPISI

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



Planlama Alanı – 1.Etap Kadastral Sınırlar

III.XXII. YAPI YASAKLI ALANLAR

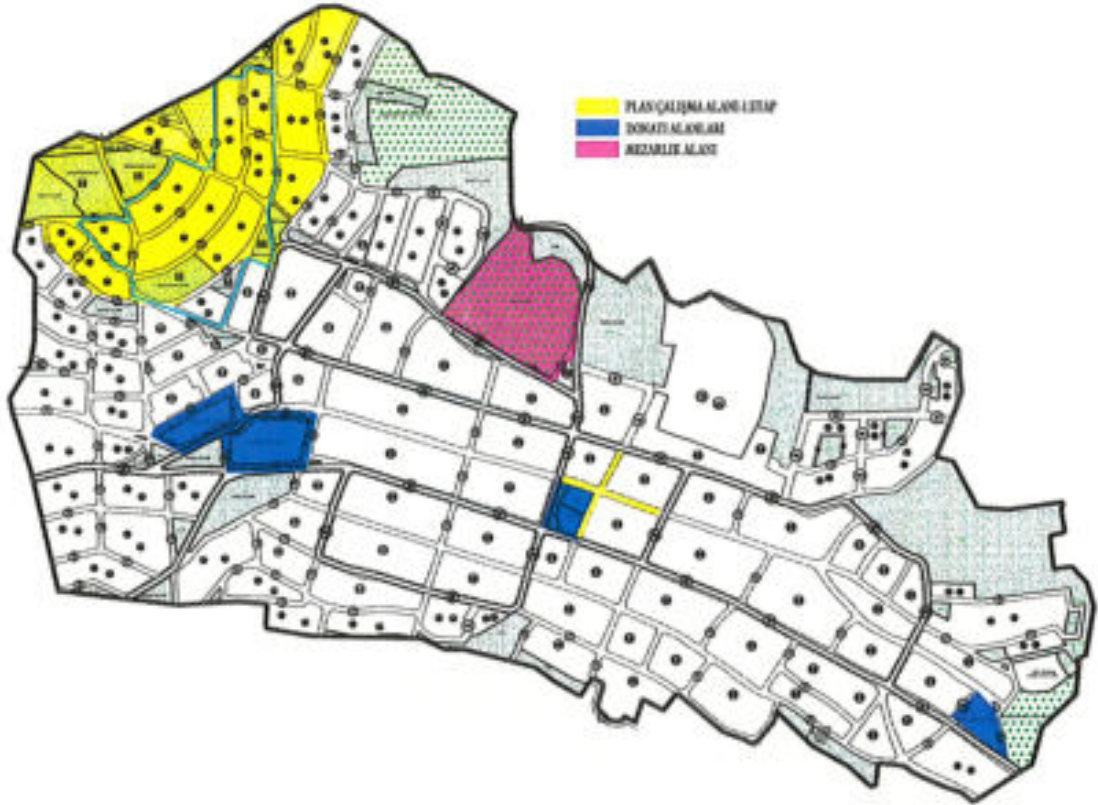
Arşiv kayıtlarımızda planlanan alan sınırları içinde jeolojik yönden yapı yasaklı alan bulunmamaktadır. Ancak 1/1000 ölçekli Gündoğdu Uygulama İmar Planı kuzey batı kısımlarında kurul kararı doğrultusunda 1.Derece ve 3.Derece Arkeolojik Alan sınırları içerisinde kalmakta olduğu anlaşılmaktadır.



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

IV.SENTEZ

1/1000 ölçekli Gündoğdu Köyü Uygulama İmar Planı ile Plan çalışması bir bütün olarak ele alınmış, uygulamalar bütün olarak ele alınmış olup, hesaplamalar bir arada 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.



Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Sosyal Donatı Alanları Durumu

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-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 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



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

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.

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.



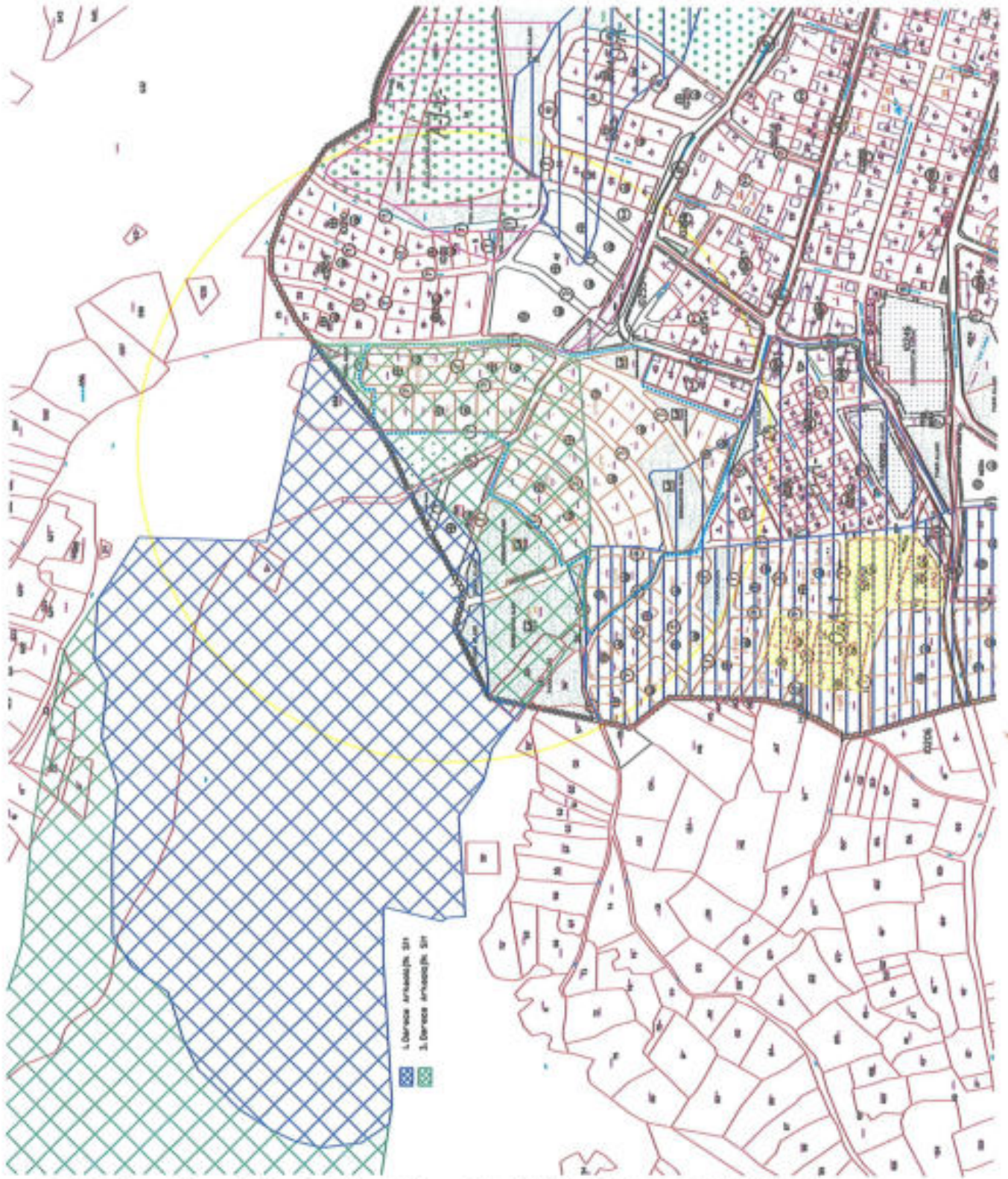
TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

[illegible]

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



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



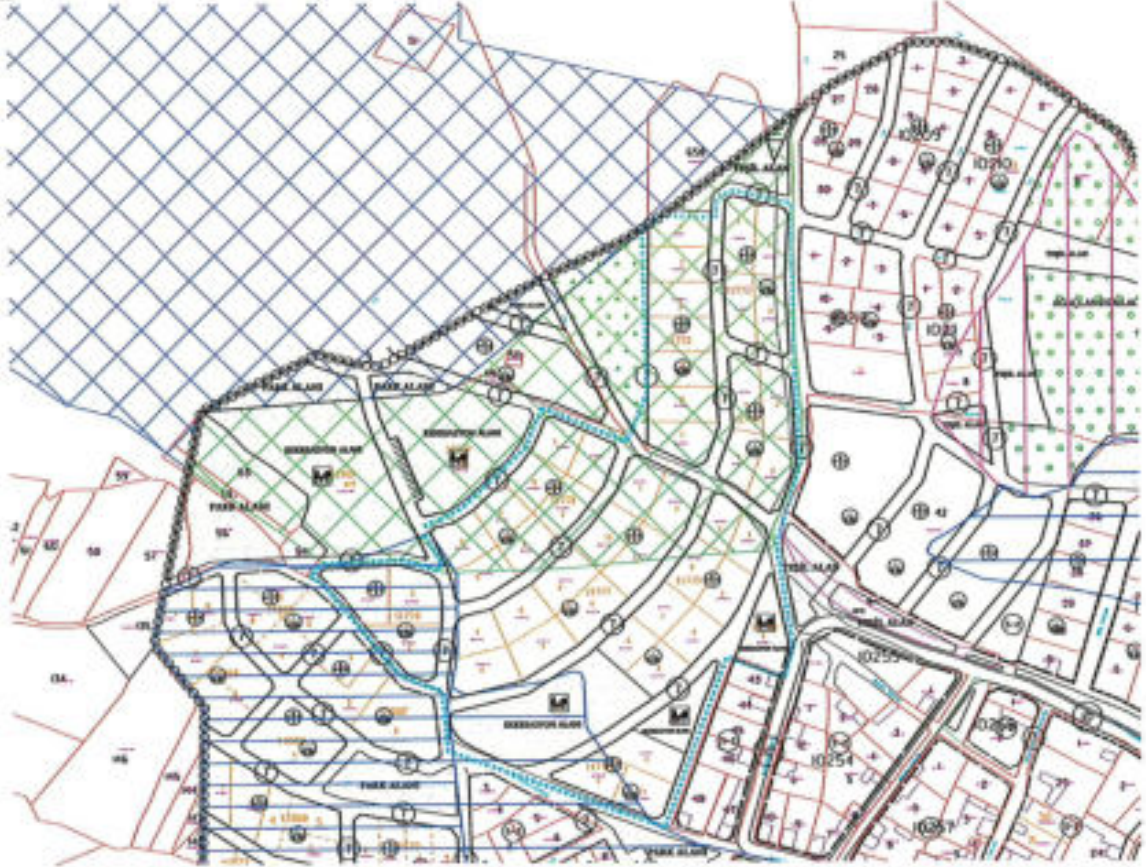
Şekil 8: Mevcut Plan ve Sit Sınırları(Mavi: 1.Derece Arkeolojik-Yeşil: 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı)



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

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



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

Planlama Alanı içerisinde 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde kalan alan alanlar yeniden değerlendirilmiştir. Ayrıca plan içerisinde "SİT ETKİLEŞİM GEÇİŞ ALANI SINIRI" çalışması da yapılmış olup, koruma amaçlı imar planı kapsamında değerlendirilmiştir.

Alanın konut dokusu çoğunlukla Ayrık Nizam 2 katlı Konut Alanı olmakla birlikte, henüz inşaat yapılmamış parseller ve inşaat halinde parseller de bulunmaktadır.

Planlama alanı kapsamında, önceki dâhil olunan plan koşullarına uygun olarak 2 katlı yapılaşma bulunmaktadır. Söz konusu yapılar iyi kondisyona sahip villa alanları olmakla birlikte, alanda orta kondisyonda bulunan yapılar da yer almaktadır.

Arşiv kayıtlarımızda yapılan tetkiklerde alanın içerisinde 10209 ada 5 parsel, 10212 ada 9 ve 11 parsel, 11567 ada 1 parsel de ruhsat kaydına rastlanmıştır.

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



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

Alanın mülkiyet yapısı kısmen özel mülkiyet, kısmen de kamu mülkiyeti olmakla birlikte, Orman Alanı niteliğinde bulunan alanlar ve 18. Madde uygulaması sonrası oluşmuş tescil harisi park alanları, kamu mülkiyetindedir. .

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 (Çifttekayalar) Phileader Antik Yerleşimi Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanım Şartlarına uygun olarak, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilecektir.

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 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 süre 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)" çalışmaları başlanılmıştır.



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

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, "

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



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

- 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,
 - 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,
- 3) (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 kurulumun 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) Geniş 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.



*BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, GÜNDOĞDU MAHALLESİ
KARTALTEPE (CIFTEKAYALAR) PHILEADER ANTIK 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 Sartları üç yıl süre için geçerlidir.

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

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

Koruma Esasları ve Kullanma Sartları: ortadan kalkacaktır.

d) Koruma Amaçlı imar 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 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) Ağaçlandırma, ağaç sökümlü, 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, 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.

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 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” çalışması 3.Derece Arkeolojik Sit Sınırını ve Sit Etkileşim Geçiş Alan Sınırı içerisinde kalan alanlardan oluşmaktadır.

Planlama alanı olan 1.Etap büyük bir kısmı 18.madde uygulaması sonucu oluşmuş parsellerden oluşmaktadır. 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde kalan Uygulama görmemiş olan 10169 ada 659 parselin plan içerisine giren kısmı, 49 parsel ve 50 parsel üzerinde değişiklikler yapılmış olup, uygulama görmüş parseller 1/1000 ölçekli Gündoğdu Mahallesi Uygulama İmar Planı kapsamında getirilen plan kararlarına bağlı kalmıştır.

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 bırakılmış, 1.Etap çalışması içerisinde kalan 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı dışında, Sit Etkileşim Geçiş Alan Sınırı oluşturulmuş ve sınır içerisinde kalan ada ve parseller Koruma Amaçlı İmar Planı çalışması içerisine dâhil edilmiştir.

Ayrık Nizam Konut Alanlarında 2021 yılı Bursa İli Ortalama Hane Halkı Büyüklüğünün TÜİK rakamlarına göre 3.17 kişi olduğu da göz önüne alınarak, alanda yaklaşık 270 kişinin yaşayacağı verisine ulaşılmıştır.



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.

Bununla birlikte, alanda planlanan Park ve Rekreasyon Alanları, kişi başına düşen yeşil alan standartlarının çok üzerindedir. (10m²/kişi)

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.



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

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.

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 komumunda 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 Resmi 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 banlar 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**



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

sonucunda 10169 ada, 659 parsel sayılı taşınmaz içerisinde bulunan içme suyu deposuna yönelik orman izin belgesinin bulunmadığı tespit edilmiştir.” denilmektedir.

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” 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 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 bulunmamaktadırla 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 Türkey 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,*



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

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.

Türkay 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 ilgilisine 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 iptal edilmesinin ve sit alanının tamamına yönelik; 2863 sayılı Kanunun 17. maddesi kapsamında Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanarak değerlendirilmek üzere Koruma Bölge*



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

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 tanımlı 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.

Milli 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 UEDAS'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;

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



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

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 excel 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.

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



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

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.



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

5

OSMANGAZİ BELEDİYESİ KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ İZİN RAPORU

B:1

İZİN ALINAN SAHA : BURSA
İZİN ALINAN SAHA : OSMANGAZİ
İZİN ALINAN SAHA : KURŞUNLU

İZİN ALINAN SAHA : Bursa
İZİN ALINAN SAHA : Bursa
İZİN ALINAN SAHA : BURSA

1- Talebin Bulunuşu : Tesisin Genel İZİN RAPORU

2- Talebin Konusu : Enerji nakil hattı tesisi.

3- Talep sahasının sınırları varsa koordinatları : 1.NOKTA 2.NOKTA 3.NOKTA 4.NOKTA

Kadastro durumu : a) Orman Kadastro : Yapılmıştır.
b) Tapu : Yapılmıştır.

4- Mülkiyet anlaşılmazlığı olup olmadığı : Yoktur.

5- Sahanın bulunduğu orman varlıklarının adı : Umurbey.

6- Korularda bölge numaraları : 69

7- Balıkçılıkta bölge numaraları : -

8- Mescitler Tipi : MCB

9- (Ağac türü, çapı, kalınlığı) : Yoktur.

10- Etiler miktarı (Plan yoksa tahmini) : Ağaç kesilmeyecektir.

11- Sahalardan ağac kesilip kesilmeyeceği : Ağaç kesilmeyecektir.

12- Talep edilen sahanın : 264.796 m2
a) Genel alan : 264.796 m2
b) Orman sayılan alan : 264.796 m2
c) Orman sayılmayan alan : 264.796 m2

13- Alınacak bedeller :

Bedel	Oran	Miktar	Bedel
Ağaçlandırma Bedeli	0.05	13.239.800.000	661.990.000
Toprak Bedeli	0.05	13.239.800.000	661.990.000
Arazi Kullanma Bedeli	0.05	13.239.800.000	661.990.000
Bakanlık Fonu Bedeli (X2)	0.2	13.239.800.000	2.647.960.000
Ağaçlandırma Fonu Bedeli (X2)	0.2	13.239.800.000	2.647.960.000
TOPLAM			6.042.060.000
KDV			906.309.000
GENEL TOPLAM			6.948.369.000
TEHİNAT			
Ormanlık alanın kapatma bedeli	0.05	13.239.800.000	661.990.000
244 434 029 002.00	0.05	13.239.800.000	661.990.000



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

TAAHHÜT SENEDİ
(TEİDAŞ, TEDAŞ ve BOTAŞ İZİNLERİ)

İzin Sahibi
İzin Konusu

TEDAŞ
Gemlik-Kursunlu ENH.

İlçe-Köy
Orman Bölge Müdürlüğü
Orman İşletme Müdürlüğü
Mevki ve Hudutları
(Seri ve Bölme Numaraları)

Bursa-Gemlik
Bursa
Bursa

İzin Sahası (m²)
İzin Süresi
İzin Başlangıç Tarihi

32.000 m²
49 y.
28.6.1999

Ormanlık Alandaki
Proje Maliyet Bedeli

:

Ağaçlandırma Bedeli

:

Toprak Bedeli

:

İlk Yıl Arazi Tahsis Bedeli

663.363.678 TL (2002 bedeli)

%3 Orkay Fon Bedeli

:

%2 Ağaçlandırma Fonu

:

Nakit Teminat

:

6831 sayılı Orman Kanununun 17 nci maddesi gereğince yukarıda mevki ve hudutları gösterilen devlet ormanından toplam alanı 32.000 m² saha üzerinde hak lehtan adına izin verilmiştir. Bu taahhütnamenin hak lehtan veya yetkili temsilcilerince imza ve tasdikini takiben hak lehtan devlet ormanından aşağıdaki şart ve esaslarda yararlanacaktır.

1- Hak lehtan, 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 ağaçlandırmasını bedelidir.

B- Toprak Bedeli: Toprağın doğal dengesinin bozulması, orman arazisinin tahrip edilmesinden meydana gelen yetiştirme ortamı verim düşüklüğüne ait değer olup iznin başlangıcından bir defaya mahsus olmak üzere peşin 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 işi Yönetmeliğin 54 ncü maddesine göre alınacak arazi tahsis bedeli proje toplam maliyet bedelinin (%405) binde beşi oranında alınacaktır

2- İzin sahasında herhangi bir tesis yapılmayacaksa yönetmeliğin 53 ncü 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 mantığında 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 ncü maddesine göre hükümsüz sayılır.

E- Gecikme zammı : Bu taahhütname bütçedilen bedellerden zamanında ödenmeyen bedeller için , iznin iptaline ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla bildirimine gerek kalmaksızın 6183 sayılı Anme 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 çantiye tesisleri sökülecek 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 ihmalden 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 Müdürlüğüne 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 ihtarına rağmen bu taahhütname hükümlerine aykırı durumu devam



TC
OSMANGAZI BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

etmesi halinde, Orman Genel Müdürlüğü'nün görüşleri alındıktan sonra Orman Bakanlığına resmî iptali halinde sona erer.

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

İzin-hakkın sona ermesi halinde; Orman Genel Müdürlüğü'nce yapılacak tebligat takiben 3 ay içinde orman idaresince kullanılmasında yarar görülmeıyen 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 edildiğı orman arazisinde olup; orman idaresince kullanılması mümkün olan tesisler ise, ormancılık hizmetlerinde kullanılmak üzere eksiksiz ve bedelsiz olarak orman idaresine teslim edilecektir.

12- Bir ihlâl halinde bu taahhütname hükümlerine bu taahhütnamede bulunmayan hallerde orman idaresince çıkartılan emir, tamim, talimat ve yönetmelik hükümlerine göre, bunun dışında ise Devlet İhale Kanunu ve uygulamalarına göre hareket edilecektir.

13- Karşılıklı olarak ihtilafların çözümlendiğı hallerde ihtilafların halı mercii yetkili mahkeme ve icra daireleridir.

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

12 AGUSTOS 2002

TAAHHÜTTE BULUNAN HAK LEHTARI:

KURULUŞUN ADI :
İmzaya yetkilinin adı soyadı :
Görev unvanları :

TEDAŞ
BURSA ELEKTRİK DAĞITIM
MÜESSESESİ

İmza ve mütâde

[Signature]
Emel Akın
Emel Akın

[Signature]
Mehmet Akın
Mehmet Akın
(Teknik)



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

TAAHHÜT SENEDİ
(No - 5)

İZİN HAKKI SAHİBİ
KONUSU

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

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

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

İZİN SAHASI (M2)

: 28.500 M2

İZİN SÜRESİ

: 49 Yıl.

İZİN-HAKKIN BAŞLAMA TARİHİ

: :

Bölge Müdürlüğü görüşü

: BURSA

BAKANLIK OLUR'u

: 17.05.2001

Proje Bedeli Tutarı

: 114.619.000 TL.

Ağaçlandırma Bedeli

: 2.821.500.000 TL.

Ağaçlandırma Fon Bedeli
(Proje maliyet bedelinin % 2 si)

: 784.890.000 TL.

Toprak Bedeli

: -

İlk Yıl Arazi Tahsis Bedeli

: 196.220.000 TL.

Fon Bedeli (% 3'ü)

: 2.177.330.000 TL.



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.



Tarih: 5-9-2024-10:34



Kayıt Oluşturan: HARUN ÖZTÜRK (Osmangazi Belediye Başkanlığı)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	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

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/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 Yerleşiminin 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.



2 / 2



V.IV. PLAN TEKLİFİNE AİT ARAZİ KULLANIM TABLOSU

ALAN DAĞILIMI-ONAYLI PLAN(PLAN ÇALIŞMA ALANSINIRI)			
PLAN ADI			
ÖLÇEĞİ	1/1000		
İLİ	BURSA		
İLÇESİ	OSMANGAZİ		
PLANLAMA ALANI	103389.95		
Alan Adı	Adet	Oran	Durum (m ²)
KONUT	14	54.91%	56769.46
PARK	5	6.66%	6890.92
REKREASYON	4	14.24%	14722.25
ORMAN ALANI	2	3.32%	3433.85
OTOPARK	1	0.17%	180.53
YOL		20.69%	21392.94
NÜFUS			285

Şekil 8: 1/1000 Ölçekli Gündoğdu Mahallesi Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı (Planlama Alanı)

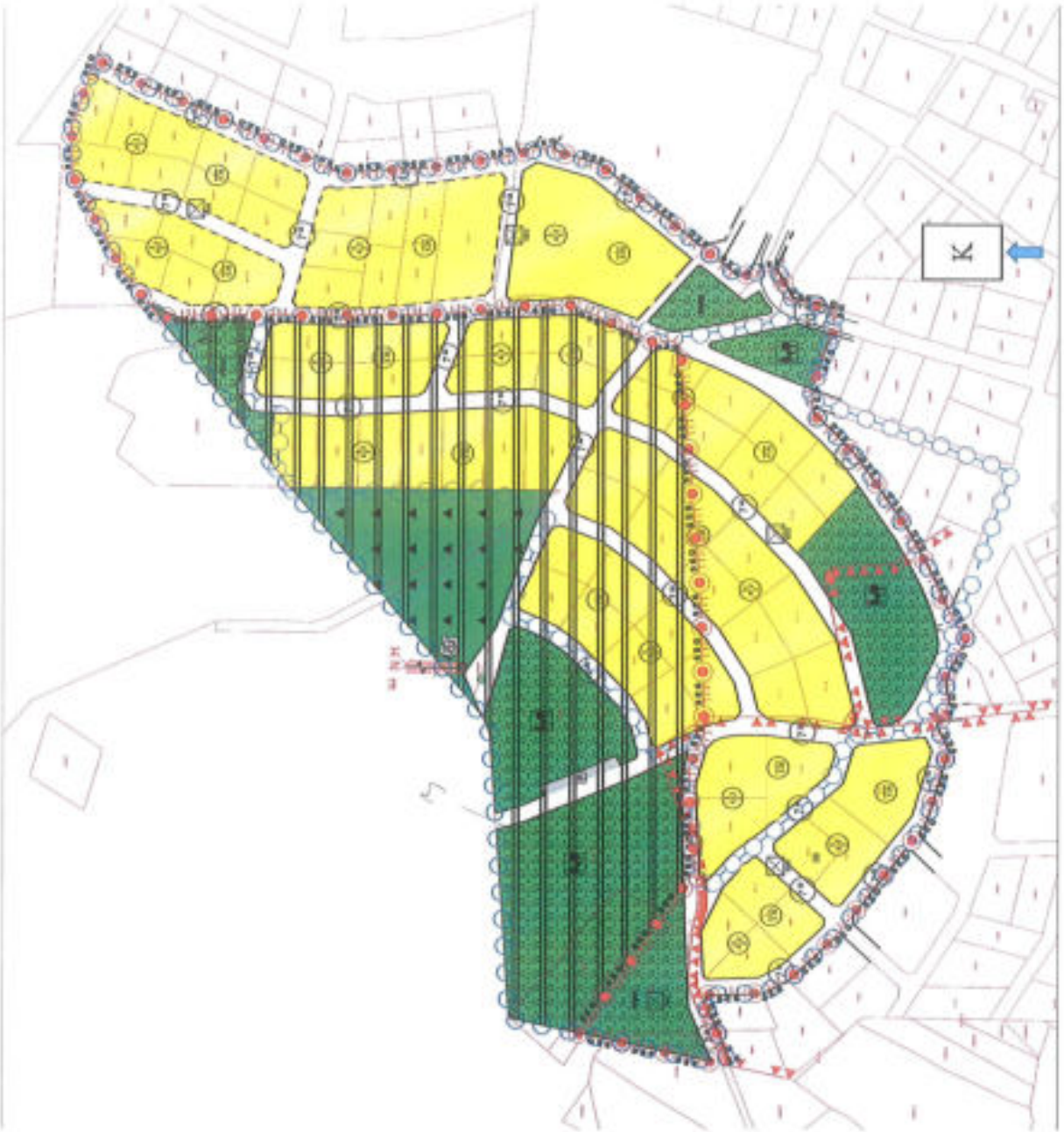


TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

ALAN DAĞILIMI-1.ETAP PLAN ÇALIŞMASI

PLAN ADI			
ÖLÇEĞİ			
1/1000			
İLİ			
BURSA			
İLÇESİ			
OSMANGAZİ			
PLANLAMA ALANI			
103389.95			
Alan Adı	Adet	Oran	Durum (m²)
GELISME KONUT	13	52.90%	54690.35
PARK	3	6.55%	6768.87
REKREASYON	4	14.25%	14722.25
ORMAN ALANI	2	6.09%	6303.51
OTOPARK	1	0.17%	180.53
YOL		19.96%	20634.13
PASIF YESİL	1	0.02%	20.31
TRAFO ALANI	1	0.07%	70
NÜFUS			270

Şekil 9: 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 Alan Dağılımı



Şekil 10: 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

(PLANLAMA ÇALIŞMASI 1 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 ve kısmen 3.Derece Arkeolojik Sit Alanını kapsamaktadır.

3.GENEL HÜKÜMLER

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

3.2. Yapılacak her türlü binada Afet Bölgelerinde Yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik hükümleri geçerlidir.

3.3. Otopark yönetmeliğine uyulacaktır.

3.4. Yol, yeşil alanlar, otopark vb... kamu kullanım alanları kamunun eline geçmeden inşaat uygulaması yapılamaz.

3.5. Resmi Kurum, Sağlık, Belediye Hizmet Alanı, Eğitim Tesisleri, Sosyal Tesis Alanları vb... kamu kuruluş alanlarında, mimari avan projesinin, İdarece onaylanmasından sonra uygulamaya geçilir.

3.6. 2872 Sayılı Çevre Kanunu, Hava Kalitesinin Korunması Yönetmeliği, Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği, Atık Yönetimi Yönetmeliği, Atıksu Arıtma Yönetmeliği, Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

3.7. 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.

3.8. Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

3.9. 5378 Sayılı “Engelliler Hakkında Kanun” kapsamında Türk Standartları Enstitüsü’nün erişilebilirlik ile ilgili yayımladığı standartlara uyulacaktır.

3.10. 1593 Sayılı “Umumi Hıfzıssıhha Yasası” hükümlerine uyulacaktır.

3.11. Bursa İl Afet Ve Acil Durum Müdürlüğü’nün 04.10.2024 Tarih Ve 1078655 Sayılı Yazısında Belirtilen Hususlar İle Birlikte Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunu, Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.

3.12. 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.

3.13. 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.

3.14. Bursa Gaz Bursa Şehir içi Doğalgaz Dağıtım Ticaret ve A.Ş.’nin 23.09.2024 tarih ve 2024/5440(101694) sayılı yazısında belirtilen hususlar ile birlikte, BOTAŞ-Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

3.15. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 57 kapsamında 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.

3.16. Mülga Bayındırlık Ve İskân Müdürlüğünce 29.03.2007 Tarihinde Onaylanan Jeolojik Etüt Raporuna Göre Uygulama Yapılacaktır.

3.17. “Maksimum yükseklik belirtilen imar adalarında kat adedi değiştirilmemek ve kendi kat yüksekliği içinde kullanılmak kaydı ile imar yüksekliği %15 artırılabilir”.

3.18. Ön Bahçe Ve Yan Bahçeli Ayrık, Blok Veya Kütle Tanımlanmış Yapılanmalarında Konut, Ticaret, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Sanayi Vb. Her Türlü Kullanım Alanları Dahil Olmak Üzere Ön Ve Yan Bahçe Mesafeleri Otopark Olarak Kullanılabilir

3.19. 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. 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 İmar Uygulaması Hakkında Bursa Kültür 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. 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.

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

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

4.7. Bu alanlarda 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 müdürlüğüne koruma kuruluna iletilip kurul kararı alındıktan sonra uygulamaya geçilecektir.

5. AYRIK NİZAM KONUT ALANLARINDA;

5.1. Yençok: 6.50 m'dir. En küçük parsel büyüklüğü 500 m²'dir. Yapı nizamı ayırık veya ikiz nizamdır.

5.2. Parsel sınırları içinde birden çok yapı yapılabilir. Bu durumda yapılar arasındaki mesafe h/2'den az olamaz.

5.3. Ayırık Nizamlarda Bitişik Bloklar Bulunması Halinde Toplam Bina Cephesi 60 Metreye Kadar Yapılabilir. Her Blok İçin Ayırık Giriş -Çıkış Düzenlenebilir.



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.

-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 kadastrounun uyumu sağlanana kadar 6831/3373 Sayılı Orman Kanunu'na göre orman sayılan alanlardır.

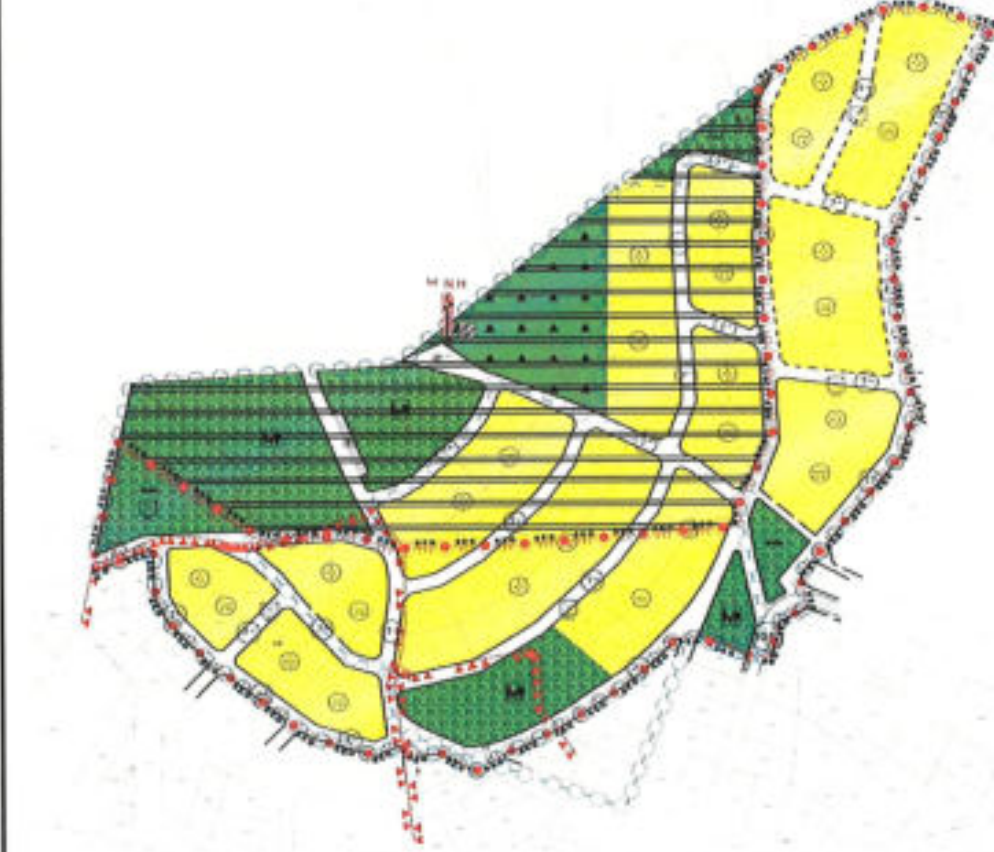
6.3. Bu alanların doğal karakterlerinin korunarak geliştirilmesi esastır. Her türlü uygulama ile ilgili Bursa Orman Bölge Müdürlüğü ve Koruma Bölge Kurulu'nun görüşü alınacaktır.



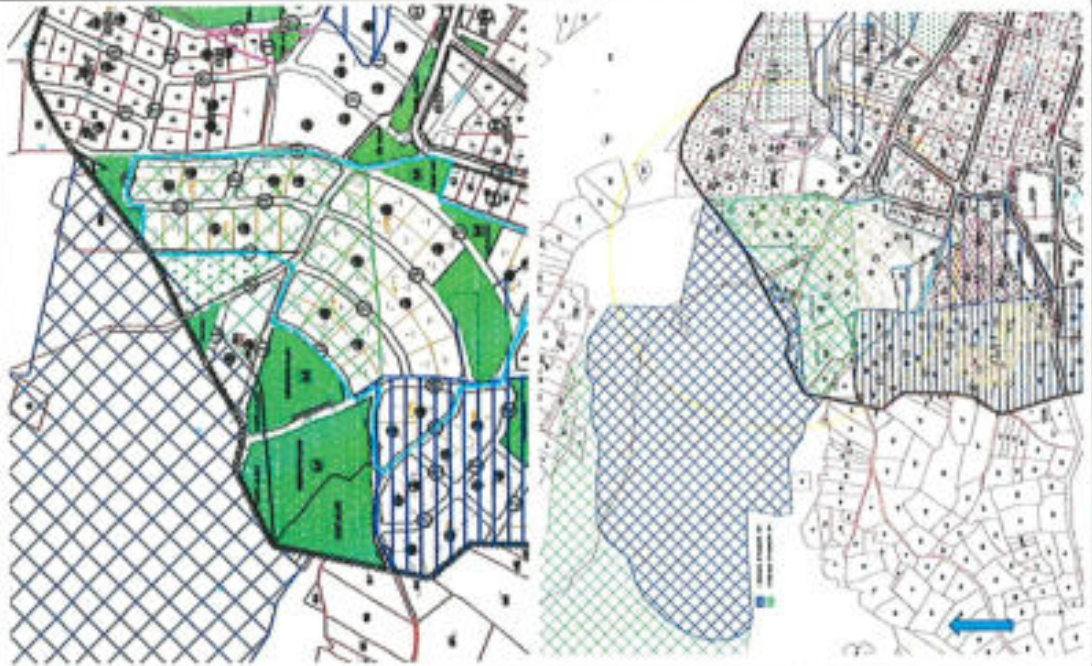
TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

PLAN ÇALIŞMASINA İLİŞKİN KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

PLAN ÇALIŞMASI



ONAYLI PLAN





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

VI. EKLER

VI.1. KURUM GÖRÜŞLERİ

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

Sayı : E-74067295-115.01.06-287826
Konu : Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mah. Philcader
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 Mahallesi'nde Kartaltepe (Çiftkayalar) Philcader 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-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.

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 alanında, kısmen cıran 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 bildirilmesi 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 tarafınıza gönderilmesi hususunda gereği arz ve rica olunur.

Adres:
Telefon No: Faks No:
e-Posta: Internet Adresi:
Kep Adresi: osmangazibelediyecil@b01.kep.tr

Bilgi için: Muhammed KATMEŞ
Şefin Plançısı
Telefon No: 0-3988





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

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 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 Şehirci Doğalgaz Dağıtım,ticaret
Ve Taahhüt Anonim Şirketi (Bağlarbaşı Mahallesi
I.bakım Sokak No:2 /1 _ Adres No: 3830809731

Adres:
Telefon No: Faks No:
e-Posta: İnternet Adresi:
Kep Adresi: osmangazibelediyesi@is01.kep.tr

Bilgi için: Muhammed KATMIŞ
Şehir Planlama
Telefon No: 05068





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 ÖNER
05.09.2024 Kentsel Tasarım Müdürü : Dilek ALTAN TÜRKMEN





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 etkilenecek alanı 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-İnkısaflı(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 kural 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 denetiminizdeki 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: osmangazi.beladiyesi@btl.kbp.tr

Bölg için: Muhammed KATMİŞ
Şehir Planları
Telefon No: D 5068





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

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.

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





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 Mahallesi'nde 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 etkilene 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 gündeminize alınmıştır.

Söz konu yazı ekinde gönderilen ekteki proje alanı; arşiv kayıtlarınızda 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-İnkısa(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 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 yatırımınızın, mevcut veya öneri tesislerinizin ve denetiminizde olan alanlara ait sınırların, planlama çalışmalarında değerlendirilebilecek etüt, proje ve

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 8265da49-d870-4a95-a5b0-1bbd49ca6e09

Doğrulama Linki: <https://www.tckie.gov.tr/cisleri-belediye-elys>

Adres:
Telefon No: Faks No:
e-Posta: İnternet Adresi:
Kop Adresi: osmangazibelediyasi@tr01.kop.tr

Bilgi için: Muhammed KATMIŞ
Şehir Planlama
Telefon No: D: 3948





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 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 olunur.

Fatih VARDAR
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ekler :

- 1 - İlgili(a) yazı örn.
- 2 - İlgili(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-e870-4a95-a5b0-1bbd40c9afe0

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/osman-gazi-belediye-cler>

Adres:
Telefon No: Faks No:
e-Posta: İletişim Adresi:
Kep Adresi: osmangazibelediyesi@is00.kep.tr

Bilgi için: Muhammed KADİROĞ
Şehir Planlama
Telefon No: 0-5068





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





TC
OSMANGAZI 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) Philender 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 tanımlı 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) Philender 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.

Doğrulama Kodu: 27B1A658-A54F-498D-90EC-9EB7B216C809
Çapan Mah. Stadyum Cad. No: 16 16050 Osmangazi BURSA
Ayrıntılı bilgi için irtibat: Tel: 224 2715110 Fax: 224 2715109
e-posta: bursa@csb.gov.tr/kep: cevreseshircilik@tdil.kep.tr
KEP Adresi: bursacevreseshircilik@tdil.kep.tr

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

Bilgi için: Mahir
GELFYAGIL
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, görevli elektronik imza ile imzalanmıştır.

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

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

Çarpan Mah. Stadyum Cad. No: 16 16050 Osmangazi BURSA
Ayrıntılı bilgi için irtibat: Tel: 224 2715110 Fax: 224 2715109
e-posta: bursa@csb.gov.tr cevreselcilik@hs01.kep.tr
KEP Adresi: bursa@csb.gov.tr 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 Mahallesiinde Kartaltepe (Çiftekayalar) 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





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 BAŞKANLIĞINA
(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 onaylanmıştır."

Belge Doğrulama Kodu: "1jyq9B7240"

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

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

Bilgi için :Zeynep TOMRUL

Alet Operatörü

Telefon No : 224 2816000

Faks: 224 2816090

Tel - Faks:224 2816000-

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

KEP: kgm14bolge@is01.kgp.tr

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

İlgili Birim : ESH, Proje ve Çevre Mühendisliği -





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
(Çiftekayalar) 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 Mahallesi, 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 (Çiftekayalar) 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 görüşünüzün 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 hazırlayıp incelenmek ve sonuçlandırılmak üzere koruma bölge kuruluma 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-D8B8-4BA5-947C-E714016F340E
Çıran Mahallesi 2.Güçlü Sokak No:2 K:1 16050 Osmangazi/Bursa
Tel: (0224) 220 1437 Fax No: (0224) 223 1606
bursakoru@kultuz.gov.tr
bursa.koru@kultuz.gov.tr

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

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 Mahallesi'nde 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 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 ön lisans 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 bildirildikten, 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





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 onaylanmıştır.
Doğrulama Kodu: 02e9f6j-Yndh8P-L81/ut-SzpyWw-Vq89jHos Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/cuileri-rtbt>

Bursa Valiliği Çarşamba Ek Hizmet Binası Çarşamba 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@bursayikoh.gov.tr İnternet Adresi:
<http://www.bursa.gov.tr/vikoh>

Bilgi için: Vural ACAR
Mühendis (Çef)
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 Mahallesi, 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 İdaremiz 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 eksteninden 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 yeraltısuyu kirlenmesini önleyici bütün tedbirlerin alınarak kaynak/kaynaklar veya yeraltısuyuna 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-ebys>
Adres: DSİ 1.Bölge Md. Ankara Cd. No.221 Dağçınar / Yıldırım / BURSA
Telefon: (224) 360 50 00 Belgegeçer (Pa):
Elektronik AŞ: www.dsi.gov.tr
KEP Adresi: dsi.genel@td01.kep.tr

Bilgi için Nermi
KARAOĞLU
Mühürsüz





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 veya yeraltı suyunun 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



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 Mahallesi'nde 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 bulunmamaktaki 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





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 Mahallesi'nde 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 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-İmza]
Serhat Arda KILIÇ
Başmühendis

[E-İmza]
Alper VERGİL
İşletme Müdürü

Bu e-irada <https://www.turkiye.gov.tr/botas-ebys> adresinde doğrulanabilir. Doğrulama Kodu: Y5a2ZjR3VhDeTJocFVvT2dr5mptd09

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

Bilgi için : Meltem BAŞPINAR
Denetim Yönetmeni
Telefon : 0216 443 45 11
e-Posta : meltem.baspinar@botas.gov.tr
Kayıt Adresi : botas.intel@botas.gov.tr



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

Evrak Tarih ve Sayısı: 23.09.2024-5440

BURSAGAZ BURSA ŞEHİRİÇİ DOĞALGAZ
DAĞITIM TİCARİT VE TAAMNÜT A.Ş.
Bağlarbaşı Mah. 1. Bilen Sok. No: 2
P.K.: 16100 Osmangazi / Bursa - Türkiye
T: +90 224 230 34 00 F: +90 224 243 00 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 Mahallesi'nde Kartaltepe(Çifttekayalar) 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 denetiminizin 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 sının 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 tarafınızda 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



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 Garajı, Kıbrıs Şehitleri Cd, 16050
Osmangazi/BURSA

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

İlgili yazılar ile Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mahallesi, Kartaltepe (Çiftlikayalar) 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 (Çiftlikayalar) 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 (b) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir. İmar Planı yapılacak alanın büyük olmasından dolayı her 250 metre yarıçapında 5x8 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 kamulaştırılması 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

Samir KÖSEHALİLOĞLU
Osmangazi İşletme Müdürü

e-imzalıdır



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



UEDAŞ



ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Osmangazi İşletme Müdürlüğü

EKLER :

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



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 Mahallesiinde 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 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 Mahallesiinde 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, güncel elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 39A612C1-5807-41FC-A2F0-0E9CD3A61B51
Altınova Mah. İstanbul Cad. 4 Km No:420/1 Osmangazi/BURSA
Telefon No: (234) 211 40 90 Belge Geçer No: (234) 211 40 80
İnternet Adresi: <https://bursaobn.ogm.gov.tr>
KİP Adresi: ogm.hutl.kip.tr

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

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 oluşturmaya uygun şekilde kesikli çizgiler halinde yollar gösterilebilir. Orman Alanları DOP hesaplarına dahil edilemez ve plan notlarında bu alanın orman olduğu ve Kurumumuzda süreli izini 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 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 edilmeyeceği hususlarının özellikle belirtilmesi halinde, İşletme Müdürlüğümüz sınırları içerisinde kalan alanda 1/25000, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı İmar Planının yapelmasının 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





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 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 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 İmar planına konu edilemez. İmar planında orman tabakasında yalnızca kapalı bir hat olabilecek ve alan oluşturmavacak şekilde kesikli çizgiler halinde vollar 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 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 Bİla tarih ve E-74067295-115.01.06-289685 S. yazısı.pdf.

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mahallesiinde bulunan Phileader Antik Yerleşimi 1. ve 3. derece Arkeolojik Sit Alanı Planlama Çalışmaları Kurum görüşümüz sorulmuştur.

Gündoğdu Mahallesiinde bulunan Kartaltepe(Çiftkayalar) Mevki'nin ; 6831 sayılı Orman Kanun kapsamında yapılan incelemeler sonucunda büyük kısmının orman sınırları içerisinde kaldığı tespit edilmiştir. Düzenlenen İnceleme Raporu ve Ekleri yazımız 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





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'nde 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 bütünlü 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'nde 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 yapelması 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 olma ve alan oluşturmavacak 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.

9 10 4



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, 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. 01.10.2024

İşletme Müdür Yardımcısı

Umrurbey Orman İşletme Şefi V.

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 ilimiz, 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, güncel elektronik imza ile onaylanmıştır.

Belge doğrulama kodu: 9ABD0498-EEAA-4246-91AF-79B570384633

Belge doğrulama adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/saglik-bakanligi-ebys>

Dikkatlihan Mah. Hat Cad. No:4 Osmangazi/BURSA 16000

Telefon No: 02242956000 Faks No : 02242535092

e-Posta: bursa@saqlik.gov.tr İnternet Adresi: <https://bursaim.saglik.gov.tr/>

Kep Adresi: bursa.ies@ttn01.kep.tr

Bilgi için: Ayman 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 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. 23.09.2024


Hasan AÇIK
İşletme Müdür Yardımcısı


Mehmet VÜKSEL
Kadastro Mülkiyet Şefi


Yasemin RİHMURAT
İşletme Şefi



TC
OSMANGAZI 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: F4DFFD1-A76E-4F5E-978E-058B09F9F1F1 Doğrulama Adresi: <https://www.nrk.gov.tr/enerji-ehys>
Mustafa Kemal Mah. Eskişehir Yolu 7. Km. No:166 Çankaya ANKARA/TÜRKİYE Bilgi için: Dr. Selda Gülcan
Tel: (0 312) 295 50 00 UNAL
KEP Adresi : euas@k01.kep.tr Şehir Planlama-Teknik Şefi(G)
Telefon No:(312) 295 50 00-20766

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 Mahallesi 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 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, lejanti ve ilgili plan notları

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu : Bb2064b-bc9c-4914-9f9c-1194473e478a Doğrulama Adresi : <https://www.halk.gov.tr/bursa-busbuyshehir-belediyesi>
Zafer Mah. Ankara Yolu Cd. B Blok Kat:2 No: 1 16080 OSMANGAZİ / BURSA
Telefon : 444 1600
e-posta:sehirplanlama@bursa.bel.tr Elektronik Ağ:www.bursa.bel.tr
Kep Adresi: bursa@yuksehir.gemlevrak@b03.kep.tr
Bilgi için: İhsak ACAR
ŞEHİR PLANCI
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 personeline 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



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'ni kapsayan Kartaltepe Plileader Antik Yerleşim 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sıt Alanında yapılacak 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmasına ilişkin Genel Müdürlük görüşünüz 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 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 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: 2c0c8811-89c-435f-9378-1794206aa95c

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/ucisleri-belolive-ebys>

Adres: Bursa Genel Müdürlüğü - Sarımeçet 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: bunli@bunli.gov.tr İnternet Adresi: <http://www.bunli.gov.tr>
Kep Adresi: bunli@bunli.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 isimli 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 Resmi 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 DSI tarafından belirlenen taşkın sınırları dikkate alınır. İmar planı yapılacak yerleşim alanında DSI 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 DSI'nin uygunluk görüşü alınır." denilmekte olup, söz konusu derelerin ıslah kesitinin imar çalışmaları kapsamında Belediye Başkanlığı'nızca oluşturulması ve DSI 1. Bölge Müdürlüğü uygun görüşü alınması gerekmektedir. Ayrıca imar plan çalışmaları yapılırken dere kenarlarında rekreasyon amaçlı kullanılabilecek bantlar teşkil edilmelidir.

Yazımızda belirtilen hususlara ve DSI 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: 2c0c8811-880c-435f-9378-1794206ae95c

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/cidleri-beledire-cbss>

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

Bilgi için: Fıkan 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
Konu : Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mah. Phileader
Antik Yer. 1. ve 3.derece Arkeolojik Sit Alanı
Planlama Çalışmaları

10.10.2024

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

İlgi(a) sayılı yazımız ile Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mahallesi'nde 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 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." 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 onaylanmıştır.

Doğrulama Kodu: 41682efc-03a9-4eda-9031-e2902ed1b94

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/cisleri-beledires-sbya>

Adres:
Telefon No: Faks No:
e-Posta: İnternet Adresi:
Kay Adresi: osmangazibelediyesi@be01.ksp.tr

Bilgi için: Muhammed KATMIŞ
Şehir Planlama
Telefon No: 0-5068





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 başlatıldığı 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 dokümanların 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: f7a591b-63fa-4806-88ec-ec77c15ebeca

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/osman-gazi-belediye-elbs>

Adres: Buski Genel Müdürlüğü - Sarımeçeler Mah. Arayış Koneysi 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>
Kay Adresi: buski@b01.ksp.tr

Bilgi için: Ertan 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 yazınız
b) 04.10.2024 tarihli ve E-85571855-00-258208 sayılı yazınız
c) 10.10.2024 tarihli ve E-74067295-000-296837 sayılı yazınız

İlgi(a) sayılı yazınız ile Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mahallesi'nde Kartaltepe (Çiçekyalar) 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 sunulmasıyla nihaat 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 yazınız 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, yazınız 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: 0371b4f-244b-435f-86a2-1f59adda1b1d

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/cisleri-belediye-elys>

Adres:
Telefon No: Faks No:
e-Posta: İnternet Adresi:
Kop Adresi: osmangazibelediyesi@b01.kp.tr

Bilgi için: Muhammed KATİP
Şefir Planer
Telefon No: 0308





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

Ek : DOSYA

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 0f371b4f-2f4b-430f-86e2-1f56d0d0e19d

Doğrulama Linki: <http://www.turkiye.gov.tr/osmangazi-belediye-elys>

Adres:
Telefon No: Faks No:
e-Posta: İnternet Adresi:
Kep Adresi: osmangazi@belediyesi.tr

Bilgi için: Muhammed KATIRCI
Şekir Pınarlı
Telefon No: 0 506 8





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



TC.
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 Mahallesiinde Kartaltepe (Çifttekayalar) 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 kopyalara dikkat edilerek hazırlanacak imar planının onaylanmadan önce tarafınıza sunulması nıhai 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: 84ec5cd5-4bce-484b-a019-13933b6c7773

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/osman-gazi-belediyesi-sbya>

Adres:
Telefon No: Faks No:
e-Posta: İnternet Adresi:
Kep Adresi: osmangazibelediyesi@hu01.kcp.tr

Bilgi için: Muhammed KATMAZ
Şehir Planlama
Telefon No: D-5068





TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

Ek : Dosya

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 84ec5cd5-4bc8-484b-aa19-13933b8c7773

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/osmangazi-belediye-ehys>

Adres:
Telefon No: Faks No:
e-Posta: İnternet Adresi:
Kep Adresi: osmangazibelediyem@hu01.kep.tr

Bilgi için: Mhmmmed KATMİŞ
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 Philender
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 sınıırı içerisinde kalan Kartaltepe (Çifttekayalar) Philender 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, görevli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: c03d6826-nd27-493f-8963-a0b0ee02a723

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/osman-gazi-belediye-cbsr>

Adres: Bursa Genel Müdürlüğü - Sımsıcıklar Mah. Arayış Konsepti Bofran No: 6/3 D Blok
16090 Osmangazi/Daşa
Telefon No: (224)279 24 00 Faks No: (224)233 93 73
e-Posta: bushki@bushki.gov.tr İnternet Adresi: <http://www.bushki.gov.tr>
Kop Adresi: bushkiqa@bushki.kcp.tr

Bilgi için: Erhan KARNAKLI
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



[VEDİ]

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 görüşünüzün 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,

Bakanlığınızın 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 Gazioskender Mah. Mudanya Cad. No:4/1
Osmangazi/BURSA

Bilgi için:Seval YANMAZ
Milli Emlak Uzmanı

Telefon: (224) 221 13 00 Belgegeçer: (224) 223 12 00

KEP Adresi : bursacevrevesehircilik@ts01.kep.tr

KEP Adresi : bursacevrevesehircilik@ts01.kep.tr

1 / 2





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 mali 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
OSMANGAZI 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

OSMANGAZI 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 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 etkilenecek alanı 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 kurundan 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, güncel elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 6D598F38-160B-458D-A994-4496C04C6AB5 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ehys>
Adalet Mah. 1.Hürriyet Cad No:98 Osmangazi Bursa
Tel: (0224) 346 42 30 Faks:(0224) 247 43 24
E-Posta: bursa@tarimorman.gov.tr Bilgi için:Enver KARAMAN
KEP Adresi: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr Mühendis





TC
OSMANGAZI 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





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 etkilene 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 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 Gündoğdu RES üretim tesisine ait santral sahalarının çıkışığı 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 : BSA77UTBP

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

Müstahf Kentsel Müdürlüğü, 2008. Sokak No:4 06510 Çankaya/ ANKARA
Telefon No:(0312) 201 40 00 Faks No:(0312) 201 41 00
e-Posta: ebys@epdk.gov.tr İnternet Adresi: <https://www.epdk.gov.tr>
Kep Adresi: epdk.kamulastrma@epdk.bskl.bskl.tr

Bilgi için: Esat BUYUKGÜLLÜ
Uzman Mühendis
Telefon No: (0312) 201 41 17



HİZMETE ÖZEL



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

Evrak Tarih ve Sayısı: 10.10.2024-981563



KDB

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 Mahallesi'nde Kartaltepe (Çifekaynlar) 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 sahasımız 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 sahasımızda 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.

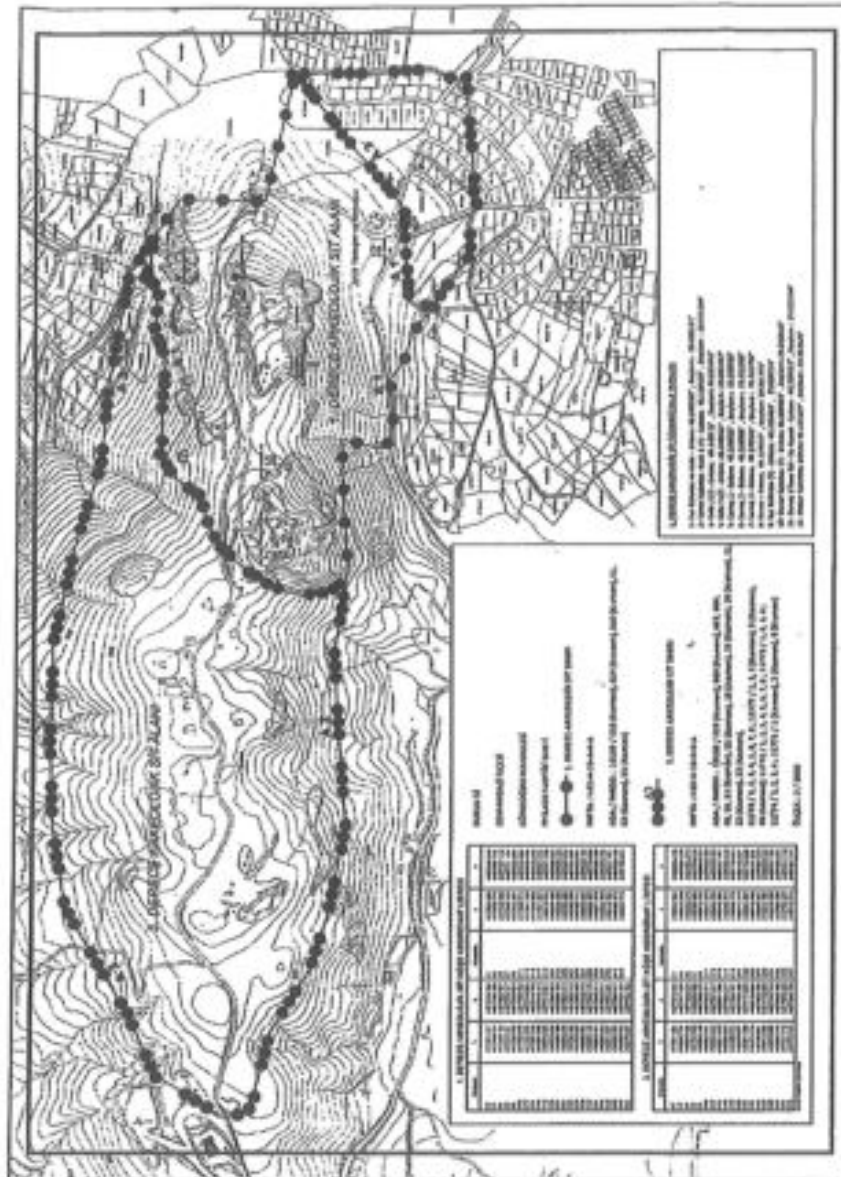
Fakat ilgili sit sınırları, planlanan GES projesi kapsamında değerlendirildiğinde tapu kaydına göre 10169 ada 659 parselde çıkışma olduğu görülmüştür. İlgili parsel tapu kayıtlarına göre orman vasfındadır.

17.02.2023 tarih ve 32105 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Orman Kanununun 17 Nci Maddesinin Üçüncü Fıkрасının Uygulanması Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin birinci maddesi (8) bendinin;

FethiyeOSB Mah. San 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





TC
OSMANGAZI BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü





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 yazınız ile Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mahallesi'nde Kartaltepe (Çiftekayalar) 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 alanına 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 lisans ve lisanslarına derç edilen santral sahaları ile başvuru aşamasında bulunan santral sahalarının incelenmesi neticesinde Kartaltepe (Çiftekayalar) 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 sahalarının çıkıştığı 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 çıkışına olduğu, ges proje alanının 1.Derece Arkeolojik sit alanı içerisinde kalmakta olması ges projesinin ilgili alana inşaatının önünü kapattığı ve ges proje alanının 1.derece sit alanından çıkarılması talep edilmektedir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Doğrulama Kodu: 97eb0cc5-65aa-4baa-a845-463c288b13a

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/ichleri-belediye-eyy>

Adres:
Telefon No: Faks No:
e-Posta: Internet Adresi:
Kep Adresi: osmangazibelediyesi@is01.kep.tr

Bülg için: Muhammed KATMAZ
Şehir Planlama
Telefon No: 02 3908





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 karar 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 olarak imza ile iletilecektir.

Doğrulama Kodu: 97eb0cc0-65ae-4fba-a645-463c288b13a

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

Adres:
Telefon No: Faks No:
e-Posta: İnternet Adresi:
Kep Adresi: osmangazi@belediye.tr

Bilgi için: Mülhazard KATILIM
Şehir Plancısı
Telefon No: 0 506 8





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 Mahallesi'nde Kartaltepe (Çiflekayalar) 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.
Doküman Kodu : aad801-0060-45e6-85a0-4734843a0902
Alınma Msk. Fuar Cd. Ek Hizmet Binası 3. Kat No: 2 16090 OSMANGAZİ / BURSA
Telefon : 444 16 00 Faks : (224) 716 27 61
e-posta: ulasimkoordinasyonu@bursa.bel.tr Elektronik Ağ: www.bursa.bel.tr
Kp Adresi : burasibuyuksehir.gov.tr/uzak@b03.kcp.tr

Bügi için: Bül BİL
ŞEHİR PLANCI
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 yazınız.
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 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 yapılacağına ilişkin ilgi (a)'da kayıtlı yazınıza binaen Kurumunuz görüşü talep edilmiştir.

Ekte gönderilen Bakanlığınızın ilgi (b)'de kayıtlı yazısında belirtilen açıklamalar çerçevesinde işlem tesis edilmesi ile imar planlarının ilgili kurumlarca onaylanarak yürürlüğe konulması halinde yeni planların Bakanlığınız MEBCBS portalına işlenmek üzere talep edilen bilgi ve belgelerin sayısalı ile (ncz veya dwg formatında) Bakanlığınıza 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 onaylanmıştır.

Doğrulama Kodu: 2467D487-254D-4392-8C8C-76401D8548B7

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

İnşaat ve Emlak Şube Müdürlüğü
Hocahasan Mah. İlkbahar Cad. No:38 Yeni Hükümet Konakları A Blok
Osmangazi/BURSA
Kep Adresi: meb@ilhs01.kep.tr

Bilgi için: Murat GÜLDAS
BİRO 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 dağıtımını sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Doğrulama Kodu: A78E6C10-7A24-4E7C-935B-167757EF3BC1

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

Emniyet Mah. Gazeteci Yazar Mesutmur Yazar Bostancı Cad. MEB Beşevler

Bilgi için: Sema ELMACI

Kazımî B-1, Blok Yenimahalle/ANKARA

Mühendis

Telefon No : (312) 413 31 32 Belgegeçir No : (312) 213 83 46

Telefon No: (312) 413 39 12

e-posta : icgm@meb.gov.tr internet adresi : <https://icgm.meb.gov.tr>

Kep Adresi: icgm@meb.gov.tr





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 düzenlenmeden önceki yüzölçümünün 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 Resmî 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 düzenlenmeden önceki yüzölçümünün 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 işletmenilerin bulunmasına dikkat edilmesi gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen açıklamalara ek olarak planlama alanına ilişkin talep, itiraz, öneri, yatırım, plan ve projelerinin istenen ortamda ilgili kuruma iletilmesi, imar planlarının ilgili kurumlara 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



TC
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

VI.II. PLAN MÜELLİFİ YETERLİLİK BELGESİ

SERİ NO :	1421	T.C. NO.:	37100068350
ADI :	Dilek		
SOYADI :	ALTAN TÜRKMEN		
BABA ADI :	Ethem		
DOĞUM YERİ :	Orhangazi		
DOĞUM TARİHİ :	27.08.1974		
UNVANI :	Şehir Plancısı		
MİZUNİYET TARİHİ :	27.03.1997		
ÜNİVERSİTE :	İstanbul Teknik Üniversitesi		
BURSA / Osmangazi Bld. Bşk.			
İşbu YETERLİLİK BELGESİ, BURSA / Osmangazi Bld. Bşk. bünyesinde görev yapan, PLAN YAPIMI YÖNÜNDEN KİMLİK YETERLİLİK BELGESİ YETERLİLİK BELGESİ A grubu niteliğinde planlar yapmaya yetkilidir.			

KAMU SEKTÖRÜ PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ	
Seri No. : 1421 Deneyi Yılı : 200	
17.11.2025 Tutanağa tasdik geçerlidir.	OSMANGAZİ BELEDİYESİ KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ MURAT ORAL Genel Müdür

