

T.C.
KÜLTÜR ve TURİZM BAKANLIĞI
BALIKESİR KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU
KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 27.07.2020 - 128
Karar Tarihi ve No : 27.07.2020 - 2132

Toplantı Yeri
BALIKESİR

Balıkesir İli, Marmara İlçesi, Gündoğdu Mahallesiinde bulunan, bir kısmı III. Derece Doğal Sitte kalmakta olan, Kentsel Sit Alanına ait sit sınırlarının “Balıkesir İli 2. ve 3. Derece Arkeolojik, Doğal, Kentsel Sit Alanlarına Ait 1/5000 Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve Bir Kısımında 1/1000-1/500 Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, Revizyon ve Bir Kısımında Plana Esas Mikrobölgeleme Etüt Yapımı İşi” kapsamında koordinatlandırılmış sayısal haritasının ve koordinat listesinin, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında değerlendirilmesi istemine ilişkin, Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığının 23.06.2020 tarih ve E.23461 sayılı yazısı ve ekleri; “Balıkesir İli, Gündoğdu Mahallesi Kentsel Siti için 2863 sayılı Kanun ve ilgili mevzuat kapsamında geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarının belirlenmesi çalışmasının Müdürlüğünüzce ivedilikle yerine getirilmesi” istemine ilişkin, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğünün 10.02.2020 tarih ve E.127867 sayılı ve 09.03.2020 tarih ve E.226477 sayılı yazıları ve Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü uzmanlarınca hazırlanan 27.07.2020 tarih ve 299762 sayılı rapor okundu, ekleri ve işlem dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

- Güncel sınırları Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 15.06.1996 tarih ve 5200 sayılı karar ekinde bulunan 1/2000 ölçekli hâlihazır haritada gösterilmiş olan Marmara İlçesi, Gündoğdu Mahallesi, Kentsel Sit Alanı sınırlarına ait köşe koordinat değerlerinin elde edilmesi amacıyla gerçekleştirilen sayısallaştırma işlemi sonucunda hazırlanan kararımız eki 1/3500 ölçekli sit paftası ve koordinat listesinin uygun olduğuna ve ilan işlemlerinin gerçekleştirilmesine,
- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 7.Maddesi ile 13.03.2012 tarih ve 28232 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescili Hakkında Yönetmeliğin 8.Maddesi gereğince, tamamı veya bir kısmı sit alanında kalan parsellerin listesinin ilgili Kadastro Birimince oluşturularak, şerh bulunmadığı tespit edilen parsellere şerh verilmek üzere ilgili Tapu Müdürlüğüne, bilgi için kadastral paftasıyla birlikte Kurul Müdürlüğü’ne iletilmesine,
- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında III. Derece Doğal Sit sınırları açısından değerlendirilmek üzere Balıkesir Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonuna iletilmesi gerektiğine,
- Marmara İlçesi, Gündoğdu Mahallesi, Kentsel Sit Alanına yönelik hazırlanan kararımız eki Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartlarının düzeltildiği şekliyle uygun olduğuna karar verildi.

T.C.
KÜLTÜR ve TURİZM BAKANLIĞI
BALIKESİR KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU
KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 27.07.2020 - 128
Karar Tarihi ve No : 27.07.2020 - 2132

Toplantı Yeri
BALIKESİR

MARMARA İLÇESİ GÜNDOĞDU KENTSEL SİT ALANINA YÖNELİK BELİRLENEN
GEÇİŞ DÖNEMİ KORUMA ESASLARI VE KULLANMA ŞARTLARI

1. Bu hükümler Kentsel Sit Alanına ilişkin Koruma Amaçlı İmar Planı yapılıncaya kadar geçerlidir.
2. Kentsel Sit Alanında, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun yürürlükteki ilke kararlarına koşulsuz uyulacaktır.
3. Kentsel sit alanının bulunduğu bölge aynı zamanda 3621 sayılı Kıyı Kanununa tabidir. Bu nedenle 11/7/1992 tarihinden önce yapıldığı tarihteki mevzuatına uygun olarak yapılan sahil şeridindeki yapılar mevcut haliyle korunacaktır. Bu yapılar, kat mülkiyeti tesis edilmemek ve herhangi bir mütesep hak teşkil etmemek ve mevcut kontur ve gabari aşılmamak kaydı ile yöreye uygun cephe değişikliği ve onarımı ile can ve mal güvenliği için güçlendirme yapılarak kullanılabilir. Bu nitelikteki yerleşme alanlarının sahil şeridinde kalan kısımlarında yeni yapı yapılamaz.
4. Sahil şeritlerinde Koruma Bölge Kurulundan izin alınarak yapılacak yapılar kıyı kenar çizgisine en fazla 50 metre yaklaşabilecek, yaklaşma mesafesi ve kıyı kenar çizgisi arasında kalan alanlar, ancak yaya yolu, gezinti, dinlenme, seyir ve rekreatif amaçla kullanılmak üzere düzenlenebilecektir.
5. Sahil şeridinin ikinci bölümünde Koruma Bölge Kurulundan izin almak koşuluyla; toplum yararlanmasına açık günübirlik turizm tesisleri, kıyı ve deniz güvenliğini sağlamak amacıyla lojman, konaklama ve benzeri tesisler içermemek üzere inşa edilecek karakol ve bu gibi güvenlik yapıları yer alabilecektir.
6. Taşıt yolları, sahil şeridinin kara yönünde yapı yaklaşma sınırı gerisinde kalan alanda düzenlenebilecektir.
7. Her türlü yeni yapılanma ve inşai müdahaleler için 3194 sayılı İmar Kanununun 21. maddesine göre ruhsata tabii olmayan tadilat ve tamiratlar dışında Koruma Bölge Kurulundan izin alınacaktır. Yeni yapılanma projelerinde mevcut durum ve öneriyi gösteren 1/200 ölçekli vaziyet planı, bitişik yapılanma ile ilişkisini gösteren fotoğrafların yanı sıra mevcut ve öneriyi gösteren 1/200 ölçekli siluet çalışması yer alacaktır.
8. Koruma Bölge Kurulundan izin alınmadan yapılan fiziki müdahale ve yeni yapılanmalar, Belediyesince tespit edilip düzenlenecek tutanak (zabit) ve durum tespitini içeren fotoğraflar, ilgisinin adı ve açık adresi ile birlikte Koruma Bölge Kuruluna bildirilecektir.
9. Korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarında talep edilen tamir, tadilat ve her türlü esaslı onarımda Koruma Bölge Kurulu izni alınacaktır.
Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli anıtsal ve sivil mimarlık örneği yapılarda restitüsyon, restorasyon, rekonstrüksiyon projeleri Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 tarihli ve 660 sayılı İlke Kararına uygun olarak hazırlanacak, hazırlanan projelerin Koruma Bölge Kuruluna iletilecek, Kurulun alacağı karar doğrultusunda hareket edilecektir.
10. Koruma Bölge Kuruluna yapılacak yeni yapılanma başvurularında uygulama yapılması istenilen taşınmaz üzerinde mevcut yapılar varsa, bu yapı yıkılmadan önce yapı tanıtıcı fotoğraflar Koruma Bölge Kuruluna iletilecektir.

T.C.
KÜLTÜR ve TURİZM BAKANLIĞI
BALIKESİR KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU
KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 27.07.2020 - 128
Karar Tarihi ve No : 27.07.2020 - 2132

Toplantı Yeri
BALIKESİR

11. Koruma Bölge Kurulunca onaylı projesine göre gerçekleştirilen tüm uygulamaların yapı kullanma izni için; proje müellifinin raporu, Belediye teknik personeline hazırlanacak raporla birlikte Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne gönderilir. İnceleme sonucunda yapı kullanma izni Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne olumlu görüş yazısı üzerine Belediyesince verilecektir.
12. Kentsel tasarım projesi, yol-meydan düzenlemelerinde Koruma Bölge Kurulu kararı alınacaktır.
13. Kentsel sit dâhilinde resmi kurum alanlarında, yeni yapılanma için tip proje uygulanmayacak, söz konusu talepler için hazırlanacak avan proje ile Koruma Bölge Kurulunun uygun görüşü alınacaktır.
14. III. Derece Doğal Sit ve Kentsel Sitin çakıştığı alanlarda; mevcut tarımsal ve hayvancılık faaliyetlerinin sürdürülebilmesinin yanı sıra yeni tarımsal faaliyetler için Koruma Bölge Kurulundan izin alınacaktır. Bu alanlarda yapılacak her türlü inşai ve fiziki uygulamalar için 2863 sayılı Kanun kapsamında Koruma Bölge Kurulu ile Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünden uygun görüşü alınması gerekmektedir.
15. **Yapılanma Koşulları**
Yapı nizami ve fonksiyon belirlemede Koruma Bölge Kurulu yetkilidir. Maksimum TAKS 0.40 olacaktır.
16. **Bina Yükseklikleri**
Kentsel Sit Alanında yeni yapılanmada kat adedi zemin+2 kat olabilir (Bodrum kat yapılamaz). Yeni yapılanmalarda Yençok: 9.50 metre olup, subasman bina yüksekliğine dâhildir.
17. **Binalara Kot Verilmesi**
Binalara kot verilmesi sırasında zorluk bulunan hallerde Meri İmar Yönetmeliği uygulanacaktır. Bina kotları, bitişik nizamda parselin cephe aldığı yolun orta noktasından ve kaldırımdan verilir. Ayrık nizamda binanın parselde oturduğu tabii zeminin orta noktasından verilir. Köşe başı parsellerde kot geniş yola olan cepheden verilir.
18. **Çatı ve Saçaklar**
Teras ve çekme kat yapılamaz.
Çatı üzerine baca ve teknik donatılardan başka çıkıntı yapılamaz.
Çatı eğiminden yararlanarak kat kazanılamaz, çatı eğimi maksimum %33 olacaktır.
Tescilli yapılarda çatı malzemesi alaturka kiremittir.
19. **Cephe Düzenlemesi, Kaplaması ve Elemanlar**
Pencerelerin oranları, sistemi ve cephedeki sayıları (doluluk-boşluk oranları) mahalli karaktere uygun olarak düzenlenecektir.
Yeni yapılanmalarda yapıların dış yüzeyleri sıvanacak, kat silmelerinde, köşelerde, çıkmalarda, pencere, söve ve lentolarında cephe ile uyumlu malzeme kullanılacaktır.
Sıva üstü kireç badana veya boya işleminde eski dokuyu oluşturan yapıların rengine uyum sağlanacaktır. Koruma Bölge Kurulunun görüşü alınarak, mevcut yapının yıkılarak yeniden yapılanması durumunda, önceki yıkılan binanın orijinal rengine uyum sağlanacak bir renkte boya veya badana yapılacaktır.
Koruma Bölge Kuruluna gelecek uygulama projelerinde ve tescilli yapıların rölövelerinde, yapıların renk durumu belirtilecektir.

T.C.
KÜLTÜR ve TURİZM BAKANLIĞI
BALIKESİR KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU
KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 27.07.2020 - 128
Karar Tarihi ve No : 27.07.2020 - 2132

Toplantı Yeri
BALIKESİR

20. Pencere ve Kapılar

Kapılar mahalli karaktere uygun oranlarda yapılacaktır. Tescilli binalarda kapı ve pencere malzemesi ahşap olacaktır.

Tescilli yapılarda pencere şekli dikey dikdörtgendir.

Tescilsiz parsellerde yapılacak yapıların kapı ve pencere malzemeleri ile şekillerine Koruma Bölge Kurulu karar verecektir.

21. Çıkmlar

Binalarda mahalli karaktere uygun boyutlarda ve biçimde kapalı çıkma yapılabilir. Çıkmanın boyutu ve özelliğinde geleneksel sivil mimari örneklerinden faydalanılacaktır.

Çıkma ve cumbaların alt hizası, yol kotundan itibaren 3 m'den aşağı olamaz. Maksimum çıkma boyutu cephenin 2/3'ünü geçemez.

22. Tevhit ve İfraz

Kentsel Sit Alanında tevhit, ifraz ve altyapı uygulamaları için Koruma Bölge Kurulundan izin alınacaktır.

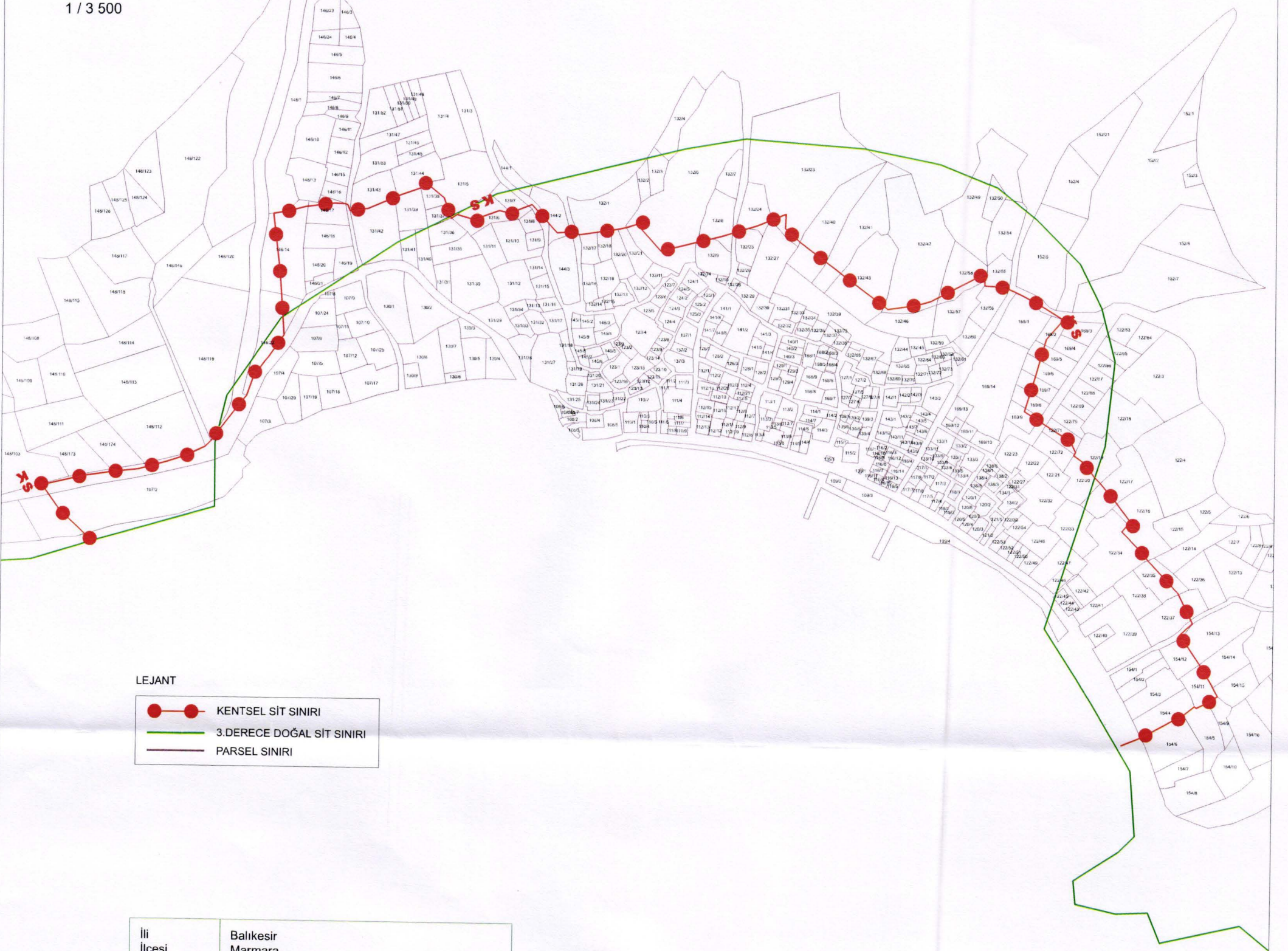
23. Açıklanmayan hususlarda Koruma Bölge Kurulundan izin alınacaktır.

Balıkesir İli, Marmara İlçesi, Gündoğdu Mahallesi
Kentsel Sit Alanı

K



1 / 3 500



LEJANT

- KENTSEL SİT SINIRI
- 3.DERECE DOĞAL SİT SINIRI
- PARSEL SINIRI

İli	Balıkesir
İlçesi	Marmara
Mahallesi	Gündoğdu
	Kentsel Sit Alanı

Nokta No	Y	X	Nokta No	Y	X	Nokta No	Y	X	Nokta No	Y	X
1	550309.830	4494363.428	2	550323.801	4494352.211	3	550325.571	4494347.060	4	550326.691	4494342.944
5	550329.296	4494336.613	6	550333.784	4494339.446	7	550346.595	4494335.698	8	550365.598	4494342.693
9	550373.934	4494340.885	10	550390.991	4494347.413	11	550410.241	4494326.252	12	550421.573	4494327.160
13	550426.803	4494324.878	14	550440.496	4494326.947	15	550451.478	4494328.505	16	550456.328	4494329.286
17	550463.017	4494330.534	18	550471.208	4494333.095	19	550489.287	4494313.135	20	550534.991	4494324.127
21	550552.425	4494329.313	22	550562.675	4494332.489	23	550585.179	4494341.483	24	550584.456	4494330.781
25	550596.605	4494319.933	26	550662.702	4494270.324	27	550685.719	4494273.711	28	550695.663	4494276.623
29	550736.240	4494298.017	30	550738.204	4494297.111	31	550736.223	4494292.320	32	550736.270	4494288.814
33	550747.856	4494287.771	34	550754.258	4494286.223	35	550760.338	4494283.530	36	550763.896	4494281.960
37	550765.414	4494281.193	38	550776.537	4494275.430	39	550796.173	4494263.490	40	550783.045	4494248.529
41	550775.090	4494220.470	42	550786.991	4494194.146	43	550788.478	4494180.469	44	550800.903	4494172.995
45	550802.504	4494170.869	46	550805.983	4494163.900	47	550805.110	4494162.072	48	550804.643	4494161.303
49	550811.145	4494156.759	50	550820.581	4494145.289	51	550825.196	4494140.602	52	550837.462	4494126.357
53	550848.075	4494112.235	54	550846.295	4494109.996	55	550841.941	4494104.771	56	550855.161	4494091.310
57	550852.086	4494083.105	58	550885.445	4494058.915	59	550896.437	4494036.641	60	550886.892	4494028.252
61	550888.586	4494025.693	62	550902.260	4494005.940	63	550902.582	4494005.416	64	550912.563	4493989.229
65	550916.078	4493982.775	66	550908.506	4493977.806	67	550900.164	4493973.939	68	550898.741	4493974.948
69	550890.441	4493968.491	70	550881.836	4493964.012	71	550857.860	4493950.824	72	550842.705	4493944.587
73	550059.885	4494087.768	74	550033.067	4494112.577	75	550019.526	4494131.923	76	550050.845	4494139.093
77	550072.641	4494142.307	78	550092.929	4494144.617	79	550114.624	4494150.543	80	550129.044	4494155.090
81	550136.272	4494158.479	82	550143.510	4494162.061	83	550147.849	4494166.299	84	550152.692	4494173.161
85	550167.556	4494192.326	86	550174.503	4494200.979	87	550179.700	4494215.343	88	550188.539	4494227.484
89	550191.138	4494230.554	90	550202.700	4494247.347	91	550199.408	4494296.067	92	550194.377	4494339.441
93	550204.482	4494341.055	94	550219.067	4494344.766	95	550240.380	4494347.430	96	550248.806	4494347.152
97	550250.740	4494346.083	98	550252.309	4494341.956	99	550265.759	4494343.575	100	550276.344	4494348.055
101	550286.003	4494352.077	102	550287.862	4494353.270	103	550305.761	4494359.504			

* Koordinatlar ITRF96 datumuna esas UTM 3 derecelik projeksiyon sistemindedir.

** 3.Derece Doğal Sit Sınırı bilgisi amaçlı eklenmiştir.

BALIKESİR KÜLTÜR VARLIKLARINI
KORUMA BÖLGE KURULU'nun
23.10.2020 TARİH ve...2132
SAYILI KARAR EKİDİR.