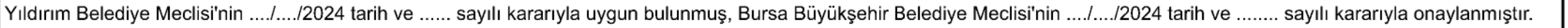


 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
 TESCİLLİ PARSEL
 KORUMA ALAN SINIRI
 TESCİLLİ BİNA
 BELEDİYE HİZMET ALANI (Kültürel Tesis)



ASL YILDIRIM

Gözde KIRCA
Koruma Bölge Kurulu Müdürü V.



YILDIRIM BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

20.12.2024
Sayı: 3127509

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, HACİSEYFETTİN MAHALLESİ,
2745 ADA 5 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ HACİSEYFETTİN MAHALLESİ KORUMA AMAÇLI
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 16.10.69 195



MİA ŞEHİR PLANLAMA LTD. ŞTİ.
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı,
Karya Ofisine İş Merkezi No: 70/A, A
Blok, K: 1 De: 6 NİLİFER/BURSA
Nüfus No: 6211035389
Mersis No: 062110353890001
Tel/Fax: 0224 413 14 06 GSM: 0537 720 91 54

Murat İLKME
Şehir Plancısı
Oda Sic. No: 3322
Dip. No: 1185 (D.E.Ü)

YİĞİT YALÇIN
A GRUBU ŞEHİR PLANLAMA
Oda Sic. No: 271 000 Tescil No: 16510047
Dip. No: 001 419 1/3801
Konak Mah. Blok: 1 No: 43 Kat: 1
Tel: 0224 234 02 75 Fax: 0224 234 02 76 NİLİFER/BURSA



Rüştü MAVİÇİÇEK
Katip Üye

Fatma Zehra YEKELER
Katip Üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 16.10/2024
tarih ve 292 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Oktay YILMAZ
Yıldırım Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
16.11.2024 tarih ve 1142 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı



1. AMAÇ VE KAPSAM

1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Hacıseyfettin Mahallesi, 2745 ada 5 parseldir. 2745 ada 5 parsel tapuda **“Ev ve Arsası”** vasfında olup 588,05 m² yüzölçümüne sahiptir.

2745 ada 5 parsel; 1/1000 Ölçekli Hacıseyfettin Mahallesi Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında **“Korunma Alanı”** dahilinde **“tescilli parsel”** olup **“kısmen park alanında, kısmen yol alanında, kısmen mevcut haliyle korunacak yapı lejantlı konut alanında”** kalmaktadır.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.01.2021 tarih ve 10182 sayılı kararında; **“...2745 ada, 5 parsel üzerinde yer alan binanın 2863 sayılı Kanun 6. maddesinde belirtilen nitelikleri taşıması, 20. yy içerisinde inşa edilmiş olmasına karşın, döneminin mimari karakterini yansıtmaması, Hacıseyfettin Mahallesi Korunma Alanındaki dokuya yaptığı katkı dikkate alınarak korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmesine ve gerekli plan tadilatının gerçekleştirilerek değerlendirilmek üzere Kurulumuza iletilmesine”** şeklinde karar alınmıştır.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 19.06.2023 tarih ve 12439 sayılı kararında; **“...Hacıseyfettin Mahallesinde korunma alanında kalan, özel mülkiyete ait, 28.01.2021 tarih ve 10182 sayılı kararla tescil edilen, tapunun 2745 ada, 5 parselin de kayıtlı 2. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapının Belediye Hizmet Alanı fonksiyonu ile kamulaştırılmasının 2863 sayılı Kanunun 15. Maddesi doğrultusunda uygun olduğuna, sivil mimarlık örneği yapıya yönelik 28.01.2021/10182 tarih/sayılı kararla istenilen röleve, restitüsyon ve restorasyon projelerinin Kurula iletilmesi aşamasına kadar parsel bütününde (yolda ve yeşil alanda kalan kısımlarına yönelik) herhangi bir imar işlemi tesisi edilmemesine, yürürlükteki imar planında konut fonksiyonlu yapının, kamulaştırma sonucu alacağı fonksiyonun örtüşmemesi nedeniyle taşınmazın güncel imar planında Belediye Hizmet Alanı olarak revize edilmesine yönelik plan değişikliği çalışmalarının, röleve, restitüsyon ve restorasyon projelerinin Kurulumuza iletilmesinden sonra yapılmasına”** şeklinde karar alınmıştır.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.6.2024 tarih ve 13464 sayılı kararıyla Restitüsyon Projesi, 22.8.2023 tarih ve 12580 sayılı kararıyla Röleve Projesi uygun bulunmuştur.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.08.2024 tarih ve 13531 sayılı kararında; **“... 2745 ada, 5 parsel üzerinde bulunan, 28.01.2021/10182 tarih/sayılı kararla 2. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen, 19.06.2023/12439 tarih/sayılı kararla kamulaştırılması uygun görülen, 22.08.2023/12580 tarih/sayılı kararla rölevesi uygun bulunan yapının restitüsyon**



projesi ve sanat tarihi raporunun Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 tarih ve 660 sayılı ilke kararı açısından uygun olduğuna, imar uygulamalarını içeren folyenin 2863 sayılı yasanın 18. Maddesi açısından uygun olmadığına, yapının özgün müstemilatlarının ve bahçe duvarının bir kısmının yolda kaldığı anlaşıldığından imar hattının anılan parselin güney ve doğu cephesindeki yola terki öngörmeyecek şekilde parsel sınırına çekilmesi ve ayrıca parselin batı cephesinde özgün bahçesi olarak kabul edilen alanın park alanına terkinin de bu aşamada öngörmeyecek ve 19.06.2023 tarih 12439 sayılı karar ile istenen parselin mevcut fonksiyonu olan konut alanı ve yeşil alan fonksiyonundan parselin tamamının Belediye Hizmet Alanı fonksiyonunda olacak şekilde değiştirilmesini öngören tescilli yapı, mevcut parsel sınırları ve restitüsyon projesindeki kütle oturma alanı dikkate alınacak şekilde hazırlanacak plan değişikliği çalışması ile restorasyon projesinin Kurulumuza iletilmesine” şeklinde karar alınmıştır.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 24.09.2024 tarih ve 13618 sayılı kararında; “...mülkiyeti Yıldırım Belediyesi’ne ait 2745 ada, 5 parselde yer alan 2. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapı için “Belediye Hizmet Binası” fonksiyonuyla hazırlanan restorasyon projesi, restorasyon raporu ve müdahale paftasının, imar durumu ile öneri restorasyon projesi arasında çelişki olması sebebiyle 26.08.2024 tarih/13531 sayılı Kurul kararı gereği hazırlanacak plan değişikliğinin Kurulumuza iletilmesi aşamasından sonra konunun değerlendirileceği” şeklinde karar alınmıştır.

Yukarıda bahsedilen BKKVK kararlarının yerine getirilmesi için imar planı değişikliği hazırlanması zorunluluğu oluşmuştur.

Bu kapsamda 2745 ada 5 parsel için yönelik Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliğinde; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.08.2024 tarih ve 13531 sayılı kararı doğrultusunda Hacıseyfettin Mahallesi, 2745 ada, 5 parseldeki tescilli yapının Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca onaylı restitüsyon projesindeki kütle oturma alanı dikkate alınarak imar planına işlenmiş, söz konusu parselin imar hatları ile kadaströ hatlarına oturtulmuş ve yola terkleri ortadan kaldırılmış, yürürlükteki imar planında konut alanı, yeşil alan ve yolda kalan söz konusu parselin tamamı “Belediye Hizmet Alanı (Kültürel Tesis)” olarak düzenlenmiştir. 2745 ada 5 parsel için “Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca onaylanacak projesine göre uygulama yapılacaktır” şeklinde plan notu tanımlanmıştır.

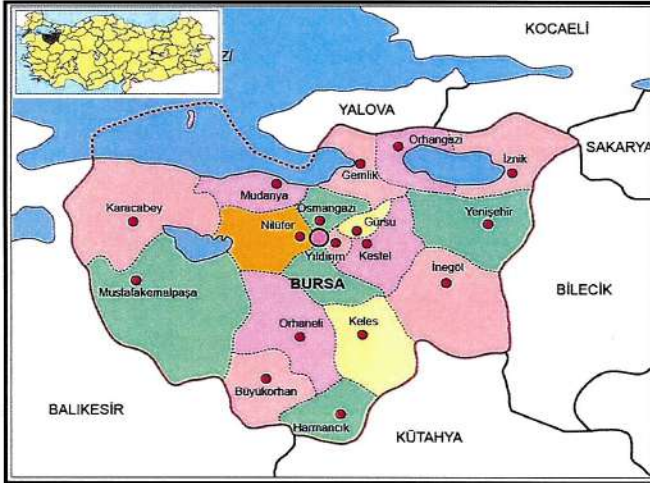
Yapılan Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliğinde amaçlanan BKKVK kararlarının yerine getirilmesi olup konut alanı azaltılarak Belediye Hizmet Alanı (Kültürel Tesis Alanı) kullanım kararı getirdiğinden bölgedeki nüfus yoğunluğunun azaltılmasına ve donatı standartlarının iyileştirilmesine olumlu yönde katkı sağlanacaktır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU



Bursa İli, Marmara Bölgesi'nin güneyinde yer almaktadır. İl, kuzeyde Marmara Denizi ile sınırlanır. Bursa, doğusunda Bilecik ve Adapazarı, kuzeyinde Kocaeli, Yalova, İstanbul illeri ve Marmara Denizi, güneyinde Eskişehir ve Kütahya ve batısında Balıkesir illeri ile çevrilidir.



İl'in rakımı 155 metre, yüzölçümü 10.891 km²'dir. Bursa İli, Doğu Marmara Coğrafi Bölgesi içinde kalmaktadır. Bursa, 40 derece boylam ve 28 – 30 derece enlem daireleri arasında, Marmara Denizi'nin güneydoğusunda yer almakta olup, Türkiye'nin 4. büyük kentidir. Bursa; 17 ilçe ve Bursa Büyükşehir Belediyesi ile 18 belediyeden oluşmaktadır.



Planlama alanı Bursa İli metropoliten alanını oluşturan ilçelerden biri olan Yıldırım İlçesi içerisinde yer almaktadır. Yıldırım ilçesinde toplam 71 adet mahalle bulunmaktadır. İmar Planı Değişikliğine konu bölge Yıldırım İlçesi'ne bağlı, Hacıseyfettin Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Hacıseyfettin Mahallesi, Yıldırım ilçe merkezinin güney yönünde yer almaktadır.

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Hacıseyfettin Mahallesi, 2745 ada, 5 parseldir. Parsel alanı tapuda “**Ev ve arsası**” vasfında olup 588,05 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel alanı İncirli Caddesi ve Emirsultan Mezarlığı'nın 100 m. kuzeyinde yer almaktadır.

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

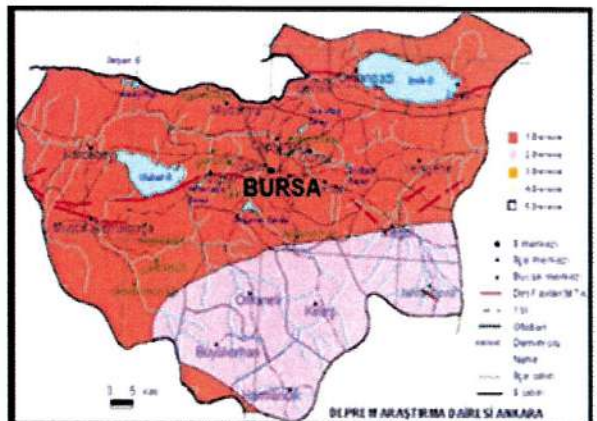
Bursa İli, İç Anadolu Bölgesi ile Marmara Bölgesi'ni birbirine bağlayan TR41 Bölgesi içerisinde yer almaktadır. Bursa İli 2023 yılı TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sistemi verilerine göre 3.214.571 kişidir. Planlama alanının yer aldığı Yıldırım nüfusu 2023 yılına göre 654.491 kişidir. Bu nüfus değerinin 328.855 erkek ve 325.636 kadından oluşmaktadır. ADNKS verilerinin tutulmaya başlandığı 2007 yılında 575.450 kişi olan toplam nüfus yıllar içinde lineer artış göstererek 2023 yılında 654.491 kişi olmuştur. Planlama Alanı Yıldırım İlçesinin Emirsultan Mahallesi'nde yer almaktadır. Emirsultan Mahallesinin nüfusu 5913 kişidir. Nüfusun %50,50'si kadın, %49,50'si erkektir. ADNKS verilerinin tutulmaya başlandığı 2007 yılında 8.452 kişi olan toplam nüfus yıllar içerisinde nüfus azalış göstermiş olup 2023 yılına gelindiğinde 5.913 kişi olmuştur.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

İmar Planı Değişikliğine konu bölge 1/1000 Ölçekli Hacıseyfettin Mahallesi Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Planlama alanı yakın çevresinde “Park Alanı, Dini Tesis Alanı, Sağlık Tesis Alanı” gibi donatı kullanımları mevcuttur.

2.4. JEOLÖJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

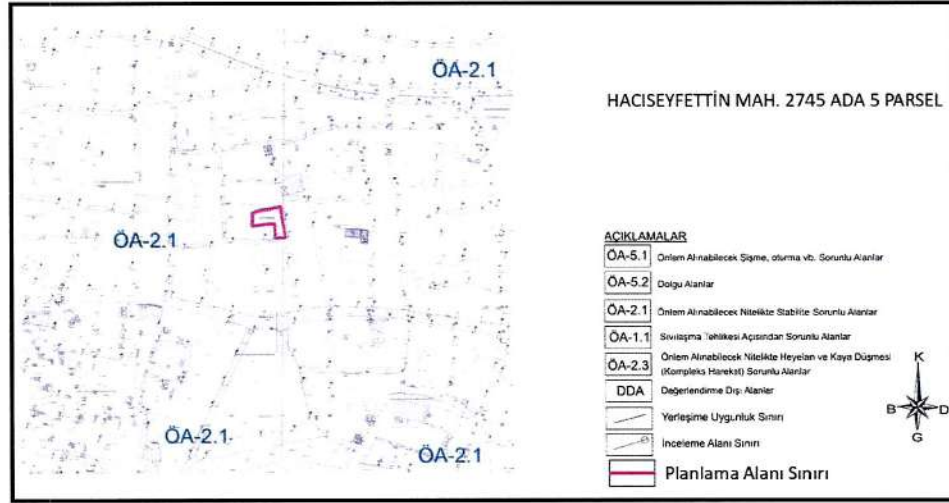


Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren “**Türkiye Deprem Tehlike Haritası**” na göre 0,2-0,3 Aralığında tehlikeli alan içerisinde yer almaktadır.

Ayrıca planlama alanı 1996 yılı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre 1. Derece Deprem Bölgesi içerisinde yer almaktadır.

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planı Değişikliğine konu parsel; 22.04.2024 tarihinde Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce onaylanan "Yıldırım İlçesi Sınırları Kapsayan Yaklaşık 6135,87 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" kapsamında "**Ö.A.2.1 Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**" içerisinde yer almaktadır.



BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN YAKLAŞIK 6135,87 HEKTARLIK ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU

YERBİS BARKOD NO: 23001300095831



GEOTEKNİK MÜHENDİSLİK
SON. HAR. İNŞ. İMAK. TAAR. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.
Mebuseceleri Mahallesi Ayten Sokak No:289 Çankaya - ANKARA
Tel:0312 215 97 28
geoteknikmuh.com

NİSAN - 2024

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN YAKLAŞIK 6135,87 HEKTARLIK ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU

XII.4. Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının jeolojisi Kuvaçterer yaşlı Yamaç Molozu ve Permien yaşlı Sazak Formasyonuna ait kaya birimleri oluşmaktadır. İnceleme alanının topografik eğimi %10-20, %20-30 ve %30-40 arasında değişmektedir. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında kütle hareketlerine bağlı stabilite sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek stabilite sorunlarının mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar **Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1)** olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Zemin ve temel etüt çalışmaları yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyenin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkiler ortadan kaldırmak için peylandırma yapılmalıdır. Yapılacak galye gevelerinin ve diğer kazı gevelerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlan seviyelerine uygun kısa yöntemleri ile taşınması gereklidir.
- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak çevre uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Parsel sınırında yüksek geveler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut geveler ve kazı geveleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Permien yaşlı Sazak Formasyonuna ait rezidüel birimlerde sığma "orta-yüksek" olup sığma problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerinde ayrıntılı sığma analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyenin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Permien yaşlı Sazak Formasyonuna ait rezidüel birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 8135,87 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**

deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Permiyen yaşı Sazak Formasyonuna ait rendübel birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyümesi, şişme, oturma-farklı oturma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak incelenmeli, yapılar analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturmalı veya taşıtılmalıdır.

-Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemleri başlanmamalıdır.

-Yüzey suları, atık suları ve yeraltı suyu ortamdaki uzaklıklarına uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

-Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelini taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak incelenmeli gerekmesi halinde alanda uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellerine tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSI'den görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

-İnceleme alanı içerisindeki ÖA-2.3 bölgesinden kopuk gelecek alanı etkileyebilecek gömülü, yarı gömülü, askıda ki bloklar ya da yerinde islah edilmeli ya da ayrıntılı kinematik analizleri yapılarak kaya düşmesi riskini bertaraf edecek yöntem/yöntemler belirlenerek uygulanmalıdır.

-İnceleme alanında yer alan Kuvaterner yaşlı Yamaç Molozu (Qym) birimlerin temel olma özelliği bulunmadığından dolayı yapılaşma öncesi ya harfedilmedi ya da mutlaka gerekli mühendislik önlemleri (Enjeksiyon, Jet Grout vb) alınmalı ve daha sonrasında yapılaşmaya gidilmelidir.

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 8135,87 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**

-İnceleme alanında karşılıklı özelliği gösterecek kırçıkta birimlerinde karstik boşluk olma olasılığı bulunmaktadır. Bu kesimler Zemin ve Temel Etüt raporlarında ayrıntılı olarak incelenmelidir.

-Yol, Kanalizasyon, Boru Hatları vb. alt yapı sistemlerinin mutlaka depreme dirençli halde tasarlanması gerekmektedir.

Her türlü yapılaşmada "Afer Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

XII.5. Önemli Alan 2.3 (ÖA-2.3): Önemli Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının Jeolojisini Permiyen yaşı Sazak formasyonuna ait meomorfik kaya birimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanının topografik eğimi %20-30 ve %30-40 arasında değişmektedir. Sazak formasyonuna ait kaya birimler RQD'ye göre çok düşük kayış, orta ya da yüksekliye göre çok düşük dayanımlı kayış, tek eksenli basınç dayanım deneyine göre çok düşük kayış grubundadır. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanı da heyelan ve kaya düşmesi (kompleks hareket) sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek heyelan ve kaya düşmesi sorunların mühendislik önlemleri ile önlenileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önemli Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk barısında ÖA-2.3 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

-İnceleme alanını etkileyebilecek gömülü, yarı gömülü, askıda ki bloklar ya da yerinde islah edilmeli ya da ayrıntılı kinematik analizleri yapılarak kaya düşmesi riskini bertaraf edecek yöntem/yöntemler belirlenerek uygulanmalıdır.

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilecek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

-Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak jevher uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 8135,87 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**

XV. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

1. Bu çalışma; "Bursa İli, Yıldırım İlçe Sınırlarında Yaklaşık 8135,87 Hektarlık Alanı Ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" iş olup, yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesinin yapılması amacıyla Gödaş İle Geoteknik Müh. Son. Har. İnş. Mak. Taah. San. Tic. Ltd. Şti. arasında imzalanmış sözleşme çerçevesinde tamamlanmıştır.

2. İnceleme 24 adet 1/5000 ölçekli H22-D-03-C, H22-D-04-D, H22-D-04-C, H22-D-03-D, H22-D-02-C, H22-D-03-B, H22-D-04-A, H22-D-03-A, H22-D-02-B, H22-A-23-C, H22-D-08-R, H22-D-09-A, H22-D-09-B, H22-D-10-A, H22-D-10-D, H22-D-08-A, H22-D-07-B, H22-D-07-A, H22-D-08-C, H22-D-09-D, H22-D-09-C, H22-D-08-U, H22-D-04-C, H22-D-04-D) notu halinde pafta ve 223 adet 1/1000 ölçekli H22-D-03-C-3-C, H22-D-03-C-3-B, H22-D-03-C-1-C, H22-D-03-C-2-D, H22-D-03-C-2-C, H22-D-04-D-1-D, H22-D-04-D-1-C, H22-D-04-D-2-D, H22-D-04-D-2-C, H22-D-04-C-1-D, H22-D-03-C-1-D, H22-D-03-D-2-C, H22-D-03-D-2-D, H22-D-03-D-1-C, H22-D-03-D-1-D, H22-D-02-C-2-C, H22-D-02-C-2-D, H22-D-03-C-2-B, H22-D-03-B-3-C, H22-D-03-B-3-B, H22-D-03-B-2-C, H22-A-23-C-3-C, H22-D-08-B-2-B, H22-D-08-B-2-C, H22-D-08-B-3-B, H22-D-08-B-3-C, H22-D-09-A-4-D, H22-D-09-D-1-A, H22-D-02-C-3-D, H22-D-02-C-3-A, H22-D-07-B-2-A, H22-D-07-B-2-D, H22-D-07-B-3-A, H22-D-08-B-4-C, H22-D-08-B-3-D, H22-D-08-B-4-D, H22-D-08-A-3-C, H22-D-08-A-3-D, H22-D-08-A-4-C, H22-D-08-A-4-D, H22-D-07-B-3-C, H22-D-07-B-3-D, H22-D-07-C-2-B, H22-D-07-C-2-A, H22-D-07-C-1-B, H22-D-07-C-1-A, H22-D-07-D-2-B, H22-D-07-D-2-A, H22-D-07-C-2-D, H22-D-07-C-1-C, H22-D-07-C-1-D, H22-D-08-D-2-B, H22-D-08-D-1-C, H22-D-08-D-2-D, H22-D-08-D-1-A, H22-D-08-D-1-D, H22-D-07-C-2-C, H22-D-08-D-3-A, H22-D-08-D-4-B, H22-D-08-D-2-A, H22-D-08-D-1-B, H22-D-08-C-1-B, H22-D-08-C-1-A, H22-D-07-B-1-B, H22-D-07-B-1-A, H22-D-07-A-4-C, H22-D-07-B-4-B, H22-D-07-B-4-A, H22-D-07-A-3-B, H22-D-07-A-3-C, H22-D-07-A-3-D, H22-D-07-B-4-C, H22-D-07-B-4-D, H22-D-07-B-1-C, H22-D-07-B-1-D, H22-D-02-C-4-C, H22-D-02-C-4-B, H22-D-03-D-3-C, H22-D-03-D-3-B, H22-D-08-R-1-R, H22-D-08-B-2-A, H22-D-08-B-1-A, H22-D-08-A-2-B, H22-D-08-A-2-A, H22-D-08-A-1-B, H22-D-08-A-1-A, H22-D-07-B-2-B, H22-D-08-A-2-C, H22-D-08-A-3-B, H22-D-07-B-1-B, H22-D-08-A-4-A, H22-D-08-A-4-B, H22-D-08-A-

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 8135,87 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**

-İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellerine tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSI'den görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

-Her türlü yapılaşmada "Afer Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önemli Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının Jeolojisini Kuvaterner yaşlı Yamaç Molozu ve Permiyen yaşı Sazak formasyonuna ait kaya birimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanının topografik eğimi %10-20, %20-30 ve %30-40 arasında değişmektedir. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında kütle hareketlerine bağlı stabilite sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek stabilite sorunların mühendislik önlemleri ile önlenileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önemli Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar **Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk barısında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.**

Bu alanlarda;

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilecek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-Yamaç darayışlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye seviyeleri ve diğer kazı seviyelerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıtılması gereklidir.

-Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak jevher uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN YAKLAŞIK 6135,87 HEKTARLIK ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜD RAPORU -Parsel sınırlarında yüksek çevre oluşturmamasından kaçınılmalı, mevcut çevre ve kazanımları uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş inşaat yapıları ile desteklenmelidir. - Permiyen yaşlı Sazak Formasyonuna ait rezidüel birimlerde şişme "orta-yüksek" olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerinde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyenin kontrolünde uygulanmalıdır. - Permiyen yaşlı Sazak Formasyonuna ait rezidüel birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyenin kontrolünde uygulanmalıdır. - Permiyen yaşlı Sazak Formasyonuna ait rezidüel birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak incelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyenin kontrolünde uygulanmalıdır. -Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturtulmalı veya taşınmalıdır. -Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır. -Yürey suları, anak sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır. -Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır. -Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temel taşıttırılacak seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak incelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce ölçek projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyenin kontrolünde uygulanmalıdır. -İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.	
--	---

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN YAKLAŞIK 6135,87 HEKTARLIK ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜD RAPORU -İnceleme alanı içerisindeki ÖA-2.3 bölgesinden kopuk gelecek alanı etkileyebilecek gömülü, yarı gömülü, askıda ki bloklar ya yerinde istah edilmeli ya da ayrıntılı kinematik analizleri yapılarak kaya düşmesi riskini bertaraf edecek yöntem/yöntemler belirlenerek uygulanmalıdır. -İnceleme alanında yer alan Kuvaterner yaşlı Yamaç Molozu (Qym) birimleri temel olma özelliği bulunmadığından detaylı yapılaşma öncesi ya harfedilmedi ya da mutlaka gerekli mühendislik önlemleri (Enjeksiyon, Jet Grout vb) alınmalı ve daha sonrasında yapılaşmaya gidilmelidir. -İnceleme alanında koristayma özelliği gösterecek kırçatçı birimlerinde karstik boşluk olma olasılığı bulunmaktadır. Bu kesimler Zemin ve Temel Etüt raporlarında ayrıntılı olarak incelenmelidir. -Yol, Kanalizasyon, Boru Hattı vb. alt yapı sistemlerinin mutlaka depreme dirençli halde tasarlanması gerekmektedir. -Her türlü yapılaşmada "Afer Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır. Önemli Alan 2.3 (ÖA-2.3): Önemli Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar İnceleme alanının Jeolojisi Permiyen yaşlı Sazak formasyonuna ait metamorfik kaya birimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanının topografik eğimi %20-30 ve %30-40 arasında değişmektedir. Sazak formasyonuna ait kaya birimler RQD'ye göre çok düşük kayma, nokta yüklemeye göre çok düşük dayanımlı kayalar, tek eksenli basınç dayanım deneyine göre çok düşük kayma grubundadır. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanı da heyelan ve kaya düşmesi (kompleks hareket) sorunlarının meydana gelebileceği alanı yönelik meydana gelebilecek heyelan ve kaya düşmesi sorunlarının mühendislik önlemleri ile önlenileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önemli Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmeli ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.3 simgesi ile gösterilmelidir.	
--	---

2.4.3. Morfolojik Yapı

Marmara Bölgesi doğusu ve güneyinde Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzey, orta ve güney kolunun hareketliliği, geç Miyosen – Pliosen'den beri Bursa İli arazisini şekillendirmektedir. Bursa İlinde havza – blok strüktürüne fazla sayıda (Karacabey, Bursa, Yenişehir, İnegöl Havzalarında ve hatta İznik Gölü Havzasında) rastlanır. Bunun yanında, ana morfolojik birimlerden dağ, plato ve ovalar ile taban düzlükleri yer alır. Bursa İli'nin %40'ını dağlar, %30'unu platolar, %26'sını ovalar kaplamaktadır. Akarsuların tamamı dış drenaja – denizlere bağlantısı olan açık havza karakterli akarsulardır. Göller ise %4'ünü kaplar. Bursa İlinin Kurşunlu – Mudanya – Gemlik – Narlı arasındaki 106 km uzunluğundaki kıyı şeridi boyunca alçak kıyılar ve geniş kumsallar bulunur.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

İmar Planı Değişikliğine konu Yıldırım İlçesi, Hacıseyfettin Mahallesi, 2745 ada, 5 parsel üzerinde 2 katlı Tescilli Bina, müştemilatları ve bahçesi bulunmaktadır.



2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Haciseyyettin Mahallesi, 2745 ada 5 parseldir. 2745 ada 5 parsel tapuda “**Ev ve Arsası**” vasfında olup 588,05 m² yüzölçümüne sahiptir. Mülkiyeti Yıldırım Belediyesi’ne aittir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI



2.7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2745 ada 5 parsel; Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından 19.1.1998 tarihinde onaylanan 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 yılı Çevre Düzeni Planında “**Mevcut Kentsel Yerleşimler**” olarak tanımlı bölge içerisinde kalmaktadır.

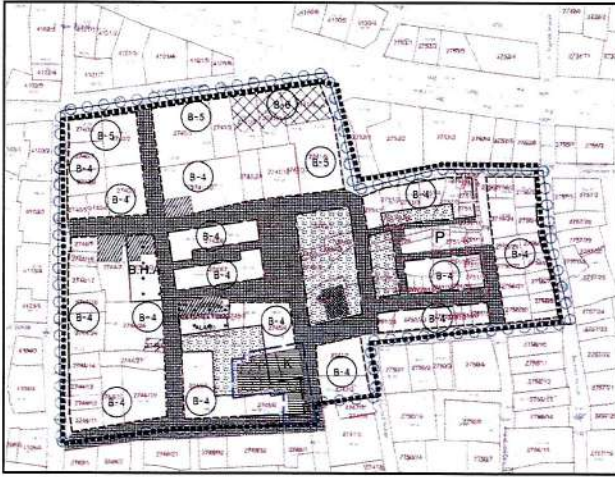


2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında “**Yüksek Yoğunluklu Meskûn Konut Alanı**” olarak planlı durumdadır.



2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı
İmar Planı Değişikliğine konu bölge; 1/5000 Ölçekli Yıldırım Belediyesi Nazım İmar Planı kapsamında “Yüksek Yoğunluklu Meskûn Konut Alanında” olarak planlı durumdadır.



2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

1/1000 Ölçekli Hacıseyfettin Mahallesi Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Hacıseyfettin Mahallesi, 2745 ada, 5 parsel sayılı taşınmaz üzerinde “Mevcut Haliyle Korunacak Yapı” bulunmaktadır. Taşınmazın geriye kalan kısımları kısmen yeşil alan, kısmen yol olarak tanımlanmaktadır. Söz konusu parsel koruma alanı içerisinde kalmaktadır.

3.PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Hacıseyfettin Mahallesi, 2745 ada 5 parseldir. 2745 ada 5 parsel tapuda “**Ev ve Arsası**” vasfında olup 588,05 m² yüzölçümüne sahiptir.

2745 ada 5 parsel; 1/1000 Ölçekli Hacıseyfettin Mahallesi Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında “**Korunma Alanı**” dahilinde “**tescilli parsel**” olup “**kısmen park alanında, kısmen yol alanında, kısmen mevcut haliyle korunacak yapı lejantlı konut alanında**” kalmaktadır. Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 28.01.2021 tarih ve 10182 sayılı kararında; “...2745 ada, 5 parsel üzerinde yer alan binanın 2863 sayılı Kanun 6. maddesinde belirtilen nitelikleri taşıması, 20. yy içerisinde inşa edilmiş olmasına karşın, döneminin mimari karakterini yansıtmaması, Hacıseyfettin Mahallesi Korunma Alanındaki dokuya yaptığı katkı dikkate alınarak korunması gerekli



taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmesine ve gerekli plan tadilatının gerçekleştirilerek değerlendirilmek üzere Kurulumuza iletilmesine” şeklinde karar alınmıştır.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 19.06.2023 tarih ve 12439 sayılı kararında; “...**Hacıseyfettin Mahallesinde korunma alanında kalan, özel mülkiyete ait, 28.01.2021 tarih ve 10182 sayılı kararla tescil edilen, tapunun 2745 ada, 5 parselin de kayıtlı 2. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapının Belediye Hizmet Alanı fonksiyonu ile kamulaştırılmasının 2863 sayılı Kanunun 15. Maddesi doğrultusunda uygun olduğuna, sivil mimarlık örneği yapıya yönelik 28.01.2021/10182 tarih/sayılı kararla istenilen röleve, restitüsyon ve restorasyon projelerinin Kurula iletilmesi aşamasına kadar parsel bütününde (yolda ve yeşil alanda kalan kısımlarına yönelik) herhangi bir imar işlemi tesisi edilmemesine, yürürlükteki imar planında konut fonksiyonlu yapının, kamulaştırma sonucu alacağı fonksiyonun örtüşmemesi nedeniyle taşınmazın güncel imar planında Belediye Hizmet Alanı olarak revize edilmesine yönelik plan değişikliği çalışmalarının, röleve, restitüsyon ve restorasyon projelerinin Kurulumuza iletilmesinden sonra yapılmasına” şeklinde karar alınmıştır.**

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 26.6.2024 tarih ve 13464 sayılı kararıyla Restitüsyon Projesi, 22.8.2023 tarih ve 12580 sayılı kararıyla Röleve Projesi uygun bulunmuştur. Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 26.08.2024 tarih ve 13531 sayılı kararında; “... **2745 ada, 5 parsel üzerinde bulunan, 28.01.2021/10182 tarih/sayılı kararla 2. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen, 19.06.2023/12439 tarih/sayılı kararla kamulaştırılması uygun görülen, 22.08.2023/12580 tarih/sayılı kararla rölevesi uygun bulunan yapının restitüsyon projesi ve sanat tarihi raporunun Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 tarih ve 660 sayılı ilke kararı açısından uygun olduğuna, imar uygulamalarını içeren folyenin 2863 sayılı yasanın 18. Maddesi açısından uygun olmadığına, yapının özgün müstemilatlarının ve bahçe duvarının bir kısmının yolda kaldığı anlaşıldığından imar hattının anılan parselin güney ve doğu cephesindeki yola terki öngörmeyecek şekilde parsel sınırına çekilmesi ve ayrıca parselin batı cephesinde özgün bahçesi olarak kabul edilen alanın park alanına terkini de bu aşamada öngörmeyecek ve 19.06.2023 tarih 12439 sayılı karar ile istenen parselin mevcut fonksiyonu olan konut alanı ve yeşil alan fonksiyonundan parselin tamamının Belediye Hizmet Alanı fonksiyonunda olacak şekilde değiştirilmesini öngören tescilli yapı, mevcut parsel sınırları ve restitüsyon projesindeki kütle oturma alanı dikkate alınacak şekilde hazırlanacak plan değişikliği çalışması ile restorasyon projesinin Kurulumuza iletilmesine” şeklinde karar alınmıştır.**



Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.09.2024 tarih ve 13618 sayılı kararında; "...mülkiyeti Yıldırım Belediyesi'ne ait 2745 ada, 5 parselde yer alan 2. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapı için "Belediye Hizmet Binası" fonksiyonuyla hazırlanan restorasyon projesi, restorasyon raporu ve müdahale paftasının, imar durumu ile öneri restorasyon projesi arasında çelişki olması sebebiyle 26.08.2024 tarih/13531 sayılı Kurul kararı gereği hazırlanacak plan değişikliğinin Kurulumuza iletilmesi aşamasından sonra konunun değerlendirileceği" şeklinde karar alınmıştır.

BKVKBK kararlarının yerine getirilmesi için imar planı değişikliği hazırlanması zorunluluğu oluşmuştur.

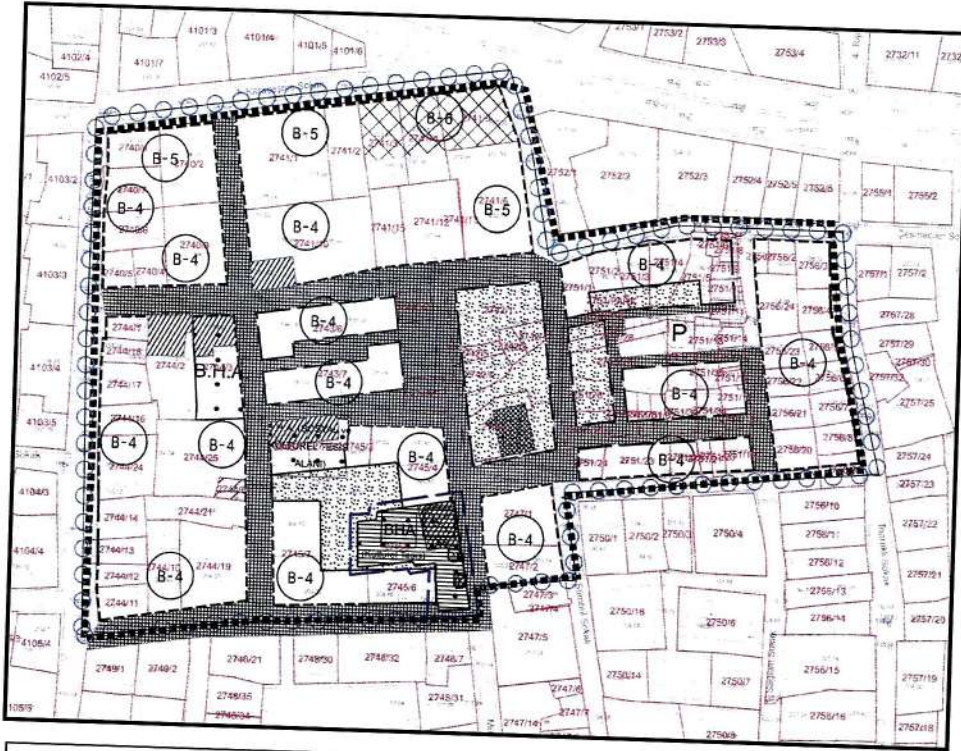
3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Yukarıda belirtilen gerekçelerle 2745 ada 5 parselde yönelik Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliğinde; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.08.2024 tarih ve 13531 sayılı kararı doğrultusunda Hacıseyfettin Mahallesi, 2745 ada, 5 parseldeki tescilli yapının Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca onaylı restitüsyon projesindeki kütle oturma alanı dikkate alınarak imar planına işlenmiş, söz konusu parselin imar hatları ile kadastro hatlarına oturtulmuş ve yola terkleri ortadan kaldırılmış, yürürlükteki imar planında konut alanı, yeşil alan ve yolda kalan söz konusu parselin tamamı "Belediye Hizmet Alanı (Kültürel Tesis)" olarak düzenlenmiştir. 2745 ada 5 parselde "Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca onaylanacak projesine göre uygulama yapılacaktır" şeklinde plan notu tanımlanmıştır.

Yapılan Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliğinde amaçlanan BKVKBK kararlarının yerine getirilmesi olup konut alanı azaltılarak Belediye Hizmet Alanı (Kültürel Tesis Alanı) kullanım kararı getirdiğinden bölgedeki nüfus yoğunluğunun azaltılmasına ve donatı standartlarının iyileştirilmesine olumlu yönde katkı sağlanacaktır.

PLAN HÜKÜMLERİ:

1-) Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca onaylanacak projesine göre uygulama yapılacaktır.



KULLANIM TÜRÜ	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN	ORAN	ALAN	ORAN
KONUT ALANI	263.7	45%	0	0%
PARK ALANI	270.4	46%	0	0%
BELEDİYE HİZMET ALANI (KÜLTÜREL TESİS)	0	0%	588.05	100%
YOL ALANI	53.95	9%	0	0%
TOPLAM ALAN	588.05	100%	588.05	100%

KURUM GÖRÜŞLERİ

T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu KARAR	16.17.791
Toplantı Tarihi ve No : 28/01/2021- 467 Karar Tarihi ve No : 28/01/2021- 10182	<u>Toplantı Yeri</u> BURSA

Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Hacıseyfettin Mahallesinde, 15/09/2007 tarihli ve 2918 sayılı kararla belirlenen Hacıseyfettin Mahallesi Korunma Alanında kalan ve özel mülkiyetteki, tapunun H22d.07b.4a-4b pafta, 2745 ada, 5 parselinde kayıtlı taşınmazda yer alan ve Yıldırım Belediye Başkanlığı tarafından yıkılması talep edilen binanın korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmesi önerisinin, iletilen kurum ve kuruluşların görüşleri dikkate alınarak değerlendirilmesine ilişkin; Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07/12/2020 tarihli ve 178222 sayılı yazısı, Bursa Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 04/12/2020 tarihli ve 177914 sayılı yazısı ve Bursa Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 15/12/2020 tarihli ve 182532 sayılı yazısı ile Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 19/01/2021 tarihli ve 564993 sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve ilgili dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Hacıseyfettin Mahallesinde, 15/09/2007 tarihli ve 2918 sayılı kararla belirlenen Hacıseyfettin Mahallesi Korunma Alanında kalan ve özel mülkiyetteki, tapunun H22d.07b.4a-4b pafta, 2745 ada, 5 parselinde kayıtlı taşınmazda yer alan ve Yıldırım Belediye Başkanlığı tarafından yıkılması talep edilen binanın, 2863 sayılı Kanun 6.maddesinde belirtilen nitelikleri taşıması, 20.yy içerisinde inşaa edilmiş olmasına karşın, döneminin mimari karakterini yansıtmaması, Hacıseyfettin Mahallesi Korunma Alanındaki dokuya yaptığı katkı dikkate alınarak korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmesine,

Koruma grubunun, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05/11/1999 tarih ve 660 sayılı ilke kararı doğrultusunda 2.grup olarak belirlenmesine, Tapu Müdürlüğü'nce tapunun beyanlar hanesine "2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır" şerhinin konularak Bursa Koruma Bölge Müdürlüğü'ne bilgi verilmesine,

Söz konusu yapının bahçesindeki bir dönem dokuma fabrikası olarak kullanılan yapının yıkılması talebinin parsel ile ilişkili rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleri iletilmesi aşamasından sonra değerlendirileceğine,

16/12/2007 tarihli ve 3194 sayılı kararla onaylı Hacıseyfettin Mahallesi Korunma Alanında gerekli tadilatın gerçekleştirilerek değerlendirilmek üzere Kurulumuza iletilmesine karar verildi.

BAŞKAN Hayrettin ELDEMİR (İmza) ÜYE Ahmet CORUK (İmza) ÜYE Nurcan ASYALI (İmza) ÜYE Bursa Büyükşehir Belediye Temsilcisi Feridun TARIM (İmza)		GEÇİCİ BAŞKAN YARDIMCISI Doç. Dr. Serdar Hakan ÖZTANER (İmza) ÜYE Hasan AYDIN (İmza) ÜYE Sami KALFAOĞLU (İmza) ÜYE Yıldırım Belediye Temsilcisi Nazlı Pınar TAŞ (İmza)
---	--	---

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

16.17.791

Toplantı Tarihi ve No : 19/06/2023- 574
Karar Tarihi ve No : 19/06/2023- 12439

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Hacıseyfettin Mahallesi, Korunma alanında kalan, özel mülkiyete ait, 28/01/2021 tarihli ve 10182 sayılı kararla tescil edilen, tapunun H22d.07b.4a-4b pafta, 2745 ada, 5 parselinde (Eski: 54 pafta, 239 ada, 1 parsel) kayıtlı 2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapının "Belediye Hizmet Alanı" fonksiyonu ile kamulaştırılmasının değerlendirilmesi istemine ilişkin Yıldırım Belediye Başkanlığı'nın 09/06/2023 tarihli ve 18204 sayılı yazısı ile Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 16/06/2023 tarihli ve 2112325 sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve ilgili dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Hacıseyfettin Mahallesi, Korunma alanında kalan, özel mülkiyete ait, 28/01/2021 tarihli ve 10182 sayılı kararla tescil edilen, tapunun H22d.07b.4a-4b pafta, 2745 ada, 5 parselinde (Eski: 54 pafta, 239 ada, 1 parsel) kayıtlı 2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapının "Belediye Hizmet Alanı" fonksiyonu ile kamulaştırılmasının 2863 sayılı Kanun'un 15.maddesi doğrultusunda uygun olduğuna,

Sivil mimarlık örneği yapıya yönelik 28/01/2021 tarihli ve 10182 sayılı kararla istenen rölöve, restitüsyon ve restorasyon projelerinin Kurulumuza iletilmesi aşamasına kadar parsel bütününde (yolda ve yeşil alanda kalan kısımlarına yönelik) herhangi bir imar işlemi tesis edilmemesinin Belediyesine sağlanmasına,

Yürürlükteki imar planında konut fonksiyonlu yapının, kamulaştırma sonucu alacağı fonksiyonunun örtüşmemesi nedeniyle, taşınmazın güncel imar planında "Belediye Hizmet Alanı" olarak revize edilmesine yönelik plan değişikliği çalışmalarının rölöve, restitüsyon ve restorasyon projelerinin Kurulumuza iletilmesinden sonra yapılmasına karar verildi

BAŞKAN

Hayrettin ELDEMİR
(İmza)

ASLI GİBİDİR

Eda ÇETİNDAG
Koruma Bölge Kurulu
Müdürü

**GEÇİCİ BAŞKAN
YARDIMCISI**

Mücahit ARSLAN
(İmza)

ÜYE

Dr. Sami KALFAOĞLU
(İmza)

ÜYE

Hasan ÇALIŞKAN
(Bulunmadı)

ÜYE

Yusuf Kenan KAYNAK
(İmza)

ÜYE

Gökhan GÜMÜŞDAĞ
(İmza)

ÜYE

Ahmet CORUK
(İmza)

ÜYE

Bursa Büyükşehir Belediye
Temsilcisi
Faruk ÖZGÖKÇE
(İmza)

ÜYE

Yıldırım Belediye Temsilcisi
İsmihan AYDIN
(İmza)

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

16.17.791

Toplantı Tarihi ve No : 26/06/2024-616
Karar Tarihi ve No : 26/06/2024- 13464

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Hacıseyfettin Mahallesinde, Korunma alanında kalan, Yıldırım Belediyesine ait, tapunun H22d.07b.4a-4b pafta, 2745 ada, 5 parselinde (Eski: 54 pafta, 239 ada, 1 parsel) kayıtlı, 28/01/2021 tarihli ve 10182 sayılı kararla 2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen ve 19/06/2023 tarihli ve 12439 sayılı kararla kamulaştırılması uygun görülen, 22/08/2023 tarihli ve 12580 sayılı karar ile rölövesi uygun bulunan yapının restitüsyon projesi ve imar uygulamaları folyesinin değerlendirilmesine yönelik; Yıldırım Belediye Başkanlığının 09/11/2023 tarihli ve 31975 sayılı yazısı, 17/05/2024 tarihli ve E-89904446-804.01-124 sayılı yazısı ile Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 12/06/2024 tarihli ve 2755152 sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve ilgi dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Hacıseyfettin Mahallesinde, Korunma alanında kalan, Yıldırım Belediyesine ait, tapunun H22d.07b.4a-4b pafta, 2745 ada, 5 parselinde (Eski: 54 pafta, 239 ada, 1 parsel) kayıtlı, 28/01/2021 tarihli ve 10182 sayılı kararla 2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen ve 19/06/2023 tarihli ve 12439 sayılı kararla kamulaştırılması uygun görülen, 22/08/2023 tarihli ve 12580 sayılı karar ile rölövesi uygun bulunan yapının restitüsyon projesinin;

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05/11/1999 tarihli ve 660 sayılı ilke kararı açısından uygun olmadığına; benzer dönem örneklerinin araştırılarak yeniden hazırlanacak restitüsyon projesinin Kurulumuza iletilmesine,

İmar uygulamalarını içeren folyenin, yeniden hazırlanacak restitüsyon projesinin Kurulumuza iletilmesi aşamasından sonra değerlendirilmesine karar verildi.

ASLI GİBİDİR

BAŞKAN
Hayrettin ELDEMİR
(İmza)

Erdoğan CETİNDAG
Koruma Bölge Kurulu
Müdürü

BAŞKAN YARDIMCISI
Hasan ÇALIŞKAN
(İmza)

ÜYE
Yusuf Kenan KAYNAK
(Bulunmadı)

ÜYE
Gökhan GÜMÜŞDAĞ
(İmza)

ÜYE
Dr. Sami KALFAOĞLU
(İmza)

ÜYE
Mücahit ARSLAN
(İmza)

ÜYE
Ahmet Öner KÖSE
(Bulunmadı)

ÜYE
Bursa Büyükşehir Belediye
Temsilcisi
Nazlı YAZGAN
(İmza)

ÜYE
Yıldırım Belediye Temsilcisi
Ahmet Saim KILINÇ
(İmza)



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

16.17.791 Ek-1

Toplantı Tarihi ve No : 26/08/2024-620
Karar Tarihi ve No : 26/08/2024- 13531

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Hacıseyfettin Mahallesi, Korunma alanında kalan, özel mülkiyete ait, tapunun H22d.07b.4a-4b pafta, 2745 ada, 5 parselinde (Eski: 54 pafta, 239 ada, 1 parsel) kayıtlı, 28/01/2021 tarihli ve 10182 sayılı kararla 2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen ve 19/06/2023 tarihli ve 12439 sayılı kararla kamulaştırılması uygun görülen, 22/08/2023 tarihli ve 12580 sayılı karar ile rölövesi uygun bulunan yapının restitüsyon projesi, sanat tarihi raporu ve imar uygulamaları foyesinin değerlendirilmesine yönelik; Yıldırım Belediye Başkanlığının 09/11/2023 tarihli ve 31975 sayılı yazısı, 30/07/2024 tarihli ve 21077 sayılı yazısı ile Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 20/08/2024 tarihli ve 2875866 sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve ilgi dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Hacıseyfettin Mahallesi, Korunma alanında kalan, özel mülkiyete ait, tapunun H22d.07b.4a-4b pafta, 2745 ada, 5 parselinde (Eski: 54 pafta, 239 ada, 1 parsel) kayıtlı, 28/01/2021 tarihli ve 10182 sayılı kararla 2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen ve 19/06/2023 tarihli ve 12439 sayılı kararla kamulaştırılması uygun görülen, 22/08/2023 tarihli ve 12580 sayılı karar ile rölövesi uygun bulunan yapının restitüsyon projesi ve sanat tarihi raporunun; Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05/11/1999 tarihli ve 660 sayılı ilke kararı açısından uygun olduğuna,

İmar uygulamalarını içeren foyenin 2863 sayılı yasanın 18.maddesi açısından uygun olmadığına, Yapının özgün müstemilatlarının ve bahçe duvarının bir kısmının yolda kaldığı anlaşıldığından, imar hattının anılan parselin güney ve doğu cephesindeki yola terki öngörmeyecek şekilde parsel sınırına çekilmesi ve ayrıca;

Parselin batı cephesinde özgün bahçesi olarak kabul edilen alanın park alanına terkinin de bu aşamada öngörmeyecek ve 19/06/2023 tarihli ve 12439 sayılı karar ile istenen, parselin mevcut fonksiyonu olan "Konut alanı" ve "Yeşil Alan" fonksiyonundan, parselin tamamının "Belediye Hizmet Alanı" fonksiyonunda olacak şekilde değiştirilmesini öngören tescilli yapı mevcut parsel sınırları ve restitüsyon projesindeki kütüphane alanı dikkate alınacak şekilde hazırlanacak plan değişikliği çalışması ile restorasyon projesinin Kurulumuza iletilmesine, karar verildi.

ASLI GİBİDİR

Erdal ÇETİNDAG
Koruma Bölge Kurulu
Müdürü

BAŞKAN

Hayrettin ELDEMİR
(İmza)

BAŞKAN YARDIMCISI

Hasan ÇALIŞKAN
(İmza)

ÜYE

Yusuf Kenan KAYNAK
(Bulunmadı)

ÜYE

Gökhan GÜMÜŞDAĞ
(İmza)

ÜYE

Dr. Sami KALFAOĞLU
(İmza)

ÜYE

Mücahit ARSLAN
(İmza)

ÜYE

Ahmet Öner KÖSE
(İmza)

ÜYE

Bursa Büyükşehir Belediye
Temsilcisi
Nazlı YAZGAN
(İmza)

ÜYE

Yıldırım Belediye Temsilcisi
Ahmet Saim KILINÇ
(İmza)



T.C.
YILDIRIM BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2021/104

Karar No : 292

Özet: Hacıseyfettin Mahallesi, 2745
ada, 5 parsel ilişkin plan
değişikliği talebi.

Belediye Meclisi' nin 02/10/2024 günlü olağan toplantısının 10/10/2024 günü yapılan 2. birleşimine ait gündemin 1 inci maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"1/1000 Ölçekli Hacıseyfettin Mahallesi Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Hacıseyfettin Mahallesi, 2745 ada, 5 parsel sayılı taşınmaz üzerinde "Mevcut Haliyle Korunacak Yapı" bulunmaktadır. Taşınmazın geriye kalan kısımları kısmen yeşil alan, kısmen yol olarak tanımlanmaktadır. Söz konusu parsel korunma alanı içerisinde kalmaktadır.

Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün 01.03.2021 tarih ve 82 sayılı yazısı ile tarafımıza iletilen Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.01.2021 tarih ve 10182 sayılı kararında; 2745 ada, 5 parsel üzerinde yer alan binanın 2863 sayılı Kanun 6. maddesinde belirtilen nitelikleri taşıması, 20. yy içerisinde inşa edilmiş olmasına karşın, döneminin mimari karakterini yansıtmaması, Hacıseyfettin Mahallesi Korunma Alanındaki dokuya yaptığı katkı dikkate alınarak korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmesine ve gerekli plan tadilatının gerçekleştirilerek değerlendirilmek üzere Kurulumuza iletilmesine denmektedir.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 19.06.2023 tarih ve 12439 sayılı kararında; Hacıseyfettin Mahallesi'nde korunma alanında kalan, özel mülkiyete ait, 28.01.2021 tarih ve 10182 sayılı kararla tescil edilen, tapunun 2745 ada, 5 parselin de kayıtlı 2. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapının Belediye Hizmet Alanı fonksiyonu ile kamulaştırılmasının 2863 sayılı Kanunun 15. Maddesi doğrultusunda uygun olduğuna, sivil mimarlık örneği yapıya yönelik 28.01.2021/10182 tarih/sayılı kararla istenilen röleve, restitüsyon ve restorasyon projelerinin Kurula iletilmesi aşamasına kadar parsel bütününde (yolda ve yeşil alanda kalan kısımlarına yönelik) herhangi bir imar işlemi tesisi edilmemesine, yürürlükteki imar planında konut fonksiyonlu yapının, kamulaştırma sonucu alacağı fonksiyonun örtüşmemesi nedeniyle taşınmazın güncel imar planında Belediye Hizmet Alanı olarak revize edilmesine yönelik plan değişikliği çalışmalarının, röleve, restitüsyon ve restorasyon projelerinin Kurulumuza iletilmesinden sonra yapılmasına denmektedir.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.08.2024 tarih ve 13531 sayılı kararında; 2745 ada, 5 parsel üzerinde bulunan, 28.01.2021/10182 tarih/sayılı kararla 2. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen, 19.06.2023/12439 tarih/sayılı kararla kamulaştırılması uygun görülen, 22.08.2023/12580 tarih/sayılı kararla rölevesi uygun bulunan yapının restitüsyon projesi ve sanat tarihi raporunun Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 tarih ve 660 sayılı ilke kararı açısından uygun olduğuna, imar uygulamalarını içeren folyenin 2863 sayılı yasanın 18. Maddesi açısından uygun

(Handwritten signature and initials)



T.C.
YILDIRIM BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2021/104

Karar No : 292

Özet: Hacıseyfettin Mahallesi, 2745
ada, 5 parselle ilişkin plan
değişikliği talebi.

-2-

olmadığına, yapının özgün müstemilatlarının ve bahçe duvarının bir kısmının yolda kaldığı anlaşıldığından imar hattının anılan parselin güney ve doğu cephesindeki yola terki öngörmeyecek şekilde parsel sınırına çekilmesi ve ayrıca parselin batı cephesinde özgün bahçesi olarak kabul edilen alanın park alanına terkini de bu aşamada öngörmeyecek ve 19.06.2023 tarih 12439 sayılı karar ile istenen parselin mevcut fonksiyonu olan konut alanı ve yeşil alan fonksiyonundan parselin tamamının Belediye Hizmet Alanı fonksiyonunda olacak şekilde değiştirilmesini öngören tescilli yapı, mevcut parsel sınırları ve restitüsyon projesindeki kütle oturma alanı dikkate alınacak şekilde hazırlanacak plan değişikliği çalışması ile restorasyon projesinin Kurulumuza iletilmesine denmektedir.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 24.09.2024 tarih ve 13618 sayılı kararında; mülkiyeti Yıldırım Belediyesi'ne ait 2745 ada, 5 parselde yer alan 2. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapı için Belediye Hizmet Binası fonksiyonuyla hazırlanan restorasyon projesi, restorasyon raporu ve müdahale paftasının, imar durumu ile öneri restorasyon projesi arasında çelişki olması sebebiyle 26.08.2024 tarih/13531 sayılı Kurul kararı gereği hazırlanacak plan değişikliğinin Kurulumuza iletilmesi aşamasından sonra konunun değerlendirileceği denmektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelenmede; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.08.2024 tarih ve 13531 sayılı kararı doğrultusunda Hacıseyfettin Mahallesi, 2745 ada, 5 parseldeki tescilli yapının Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca onaylı restitüsyon projesindeki kütle oturma alanı dikkate alınarak imar planına işlenmesine, adı geçen parselin imar hatları ile kadastro hatlarının çakıştırılmasına, yürürlükteki imar planında konut alanı, yeşil alan ve yolda kalan söz konusu parselin tamamının Belediye Hizmet Alanına(Kültürel Tesis) alınmasına, 2745 ada 5 parselle "Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca onaylanacak projesine göre uygulama yapılacaktır" şeklinde plan notu tanımlanmasına, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliğinin ve raporunun kabulüne, adı geçen parselin korunma alanında kalması ve parsel üzerinde tescilli yapı bulunması nedeniyle 2863 sayılı Yasaya istinaden söz konusu plan değişikliğinin incelenmek üzere Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletilmesine ve plan değişikliğinin Kurulun aynen uygun görmesi halinde yürürlüğe girmesine mevcudun oy birliğiyle/oy çokluğuyla karar verilmiştir. Belediye Meclisine sunulur" denmekte olup,



T.C.
YILDIRIM BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2021/104

Karar No : 292

Özet: Hacıseyfettin Mahallesi, 2745
ada, 5 parselle ilişkin plan
değişikliği talebi.

-3-

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.08.2024 tarih ve 13531 sayılı kararı doğrultusunda Hacıseyfettin Mahallesi, 2745 ada, 5 parseldeki tescilli yapının Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca onaylı restitüsyon projesindeki kütle oturma alanı dikkate alınarak imar planına işlenmesine, adı geçen parselin imar hatları ile kadastr hatlarının çakıştırılmasına, yürürlükteki imar planında konut alanı, yeşil alan ve yolda kalan söz konusu parselin tamamının Belediye Hizmet Alanına(Kültürel Tesis) alınmasına, 2745 ada 5 parselle "Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca onaylanacak projesine göre uygulama yapılacaktır" şeklinde plan notu tanımlanmasına, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliğinin ve raporunun 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca kabulüne, adı geçen parselin korunma alanında kalması ve parsel üzerinde tescilli yapı bulunması nedeniyle 2863 sayılı Yasaya istinaden söz konusu plan değişikliğinin incelenmek üzere Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletilmesine ve plan değişikliğinin Kurulun aynen uygun görmesi halinde yürürlüğe girmesine, Belediye Meclisi' nin 10/10/2024 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada mevcudun oy birliği ile karar verildi.

Fatma Zehra YEKELER
Katip Üye
Fatma Zehra YEKELER

Rüştü MAVİÇİÇEK
Katip Üye
Rüştü MAVİÇİÇEK





T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 1142

Özeti: Yıldırım Belediyesine ait 1/1000
ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklikleri

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 14.11.2024 günü saat 17.00'de yaptığı 2024/2029 seçim döneminin 8., 1. dönemin 7. OLAĞAN toplantısının 1. Birleşimine ait gündemin 4/23. maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin, 17.10.2024 tarih ve 1050 sayılı Kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Yıldırım Belediye Meclisinin Meclis Kararlarının komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

Uygun Bulunan Kararlar:

- 1) 02.10.2024 tarih ve 261 sayılı Meclis Kararı,
- 2) 02.10.2024 tarih ve 263 sayılı Meclis Kararı,
- 3) 02.10.2024 tarih ve 264 sayılı Meclis Kararı,
- 4) 02.10.2024 tarih ve 265 sayılı Meclis Kararı,
- 5) 02.10.2024 tarih ve 266 sayılı Meclis Kararı,
- 6) 02.10.2024 tarih ve 268 sayılı Meclis Kararı,
- 7) 10.10.2024 tarih ve 292 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ve 14. maddesine istinaden; oybirliği/oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Bu raporda belirtilen imar planı değişikliklerinden 'İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliği'ne tabi olanların değer artış payı işlemlerinin tamamlanmasında ilgili ilçe Belediyesi yetkili ve sorumludur.

Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Yıldırım Belediye Meclisinin, 02.10.2024 tarihli ve 261, 263, 264, 265, 266, 268 sayılı Meclis Kararları ile 10.10.2024 tarihli ve 292 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

Bu raporda belirtilen İmar Planı değişikliklerinden "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliği"ne tabi olanların değer artış payı işlemlerinin tamamlanmasında ilgili ilçe Belediyesi yetkili ve sorumludur.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ve 14. maddeleri uyarınca raporun kabulüne Büyükşehir Belediye Meclisinin, 14.11.2024 günlü OLAĞAN toplantısının 1. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

Mustafa BOZBEY
Meclis Başkanı

Armağan ELÇİN
Katip Üye

Osman YILDIZ
Katip Üye



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

Sayı : E-35546553-165.02.03-6291340

29.01.2025

Konu : (16.17.791) Bursa ili, Yıldırım ilçesi,
Hacıseyfettin Mahallesi, 2745 ada,
5 parselinde (Eski: 54 pafta, 239 ada,
1 parsel) kayıtlı tescilli yapının plan
değ. hk.

YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Yukarıda belirtilen konu hakkında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından alınan **21/01/2025** tarihli ve **13870** sayılı kararı ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.

Gözde KIRCAL
Koruma Bölge Kurulu Müdürü V.

Ek:

- 1 - Koruma Bölge Kurulu Kararı (1 Sayfa)
- 2 - Koruma Bölge Kurulu Kararı eki plan açıklama raporu (22 Sayfa)
- 3 - Koruma Bölge Kurulu Karar eki Bilgi Paftası (1 Sayfa)
- 4 - 2 Adet Pafta ve 2 adet plan açıklama raporu (44 sayfa)

Dağıtım:

Gereği:

BURSA VALİLİĞİNE
(İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü) (Ek-4
konulmadı)

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığına (Ek-4
konulmadı)

Yıldırım Belediye Başkanlığına (Ek-2
konulmadı, Ek-3 konulmadı, Ek-4 konulmadı)

Bilgi:

Kurullar Daire Başkanlığına (Ek-4 konulmadı)

Bu evrakın 5070 sayılı kanun gereğince E-imza
ile imzalandığı tasdik olunur 29.01.2025
MÜHÜR Ad, Soyadı - İmzası
E-İMZA

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 47FF7E4C-C47D-487F-843A-808A4370B8B1 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

2863 ve 2577 sayılı Kanunlar uyarınca alınan kurul kararına karşı ilan
veya tebliğden itibaren 60 gün içinde Koruma Yüksek Kurulu'na
ve/veya İdari Yargıya başvurulabilir.
Çırpan Mahallesi 2.Güçlü Sokak No:2 K:1 16050 Osmanlı/Bursa
Tel: (0224) 220 1437
bursakurul@kultur.gov.tr
bursa.kurul1@hs01.kep.tr

Bilgi için: Ezgi ALTIN
Şehir Plancısı



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

16.17.791

Toplantı Tarihi ve No : 21/01/2025-636
Karar Tarihi ve No : 21/01/2025-13870

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Hacıseyfettin Mahallesi'nde, 06/05/2006 tarihli ve 1471 sayılı kurul kararıyla belirlenen Korunma alanında kalan, 1/1000 ölçekli Hacıseyfettin Mahallesi Korunma Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında, mülkiyeti Yıldırım Belediyesi'ne ait, tapunun H22d07b4a/B pafta, 2745 ada, 5 parselinde (Eski: 54 pafta, 239 ada, 1 parsel) kayıtlı, 28/01/2021 tarihli ve 10182 sayılı kararla 2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen ve 19/06/2023 tarihli ve 12439 sayılı kararla kamulaştırılması uygun görülen, 22/08/2023 tarihli ve 12580 sayılı karar ile rölövesi, 26/08/2024 tarihli ve 13531 sayılı kurul kararıyla restitüsyon projesi uygun bulunan, onaylı restitüsyon projesindeki kütle oturma alanı dikkate alınarak imar planına işlenmesi, adı geçen parselin imar hatları ile kadaströ hatlarının çakıştırılması, yürürlükteki imar planında konut alanı, yeşil alan ve yolda kalan söz konusu parselin tamamının Belediye Hizmet Alanına (Kültürel Tesis) alınmasına, "Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca onaylanacak projesine göre uygulama yapılacaktır" şeklinde plan notu eklenmesine yönelik Yıldırım Belediyesinin 10/10/2024 tarihli ve 292 sayılı meclis kararı ve Bursa Büyükşehir Belediye 14/11/2024 tarihli ve 1142 sayılı meclisinin kararı ile uygun bulunan 26/08/2024 tarihli ve 13531 sayılı kurul kararı gereği hazırlanan plan değişikliğinin değerlendirilmesine yönelik Yıldırım Belediye Başkanlığının 19/12/2024 tarihli ve 10993/32885 sayılı yazı ile Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 07/01/2025 tarihli ve 3161482 sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve ilgi dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Hacıseyfettin Mahallesi'nde, 06/05/2006 tarihli ve 1471 sayılı kurul kararıyla belirlenen Korunma alanında kalan, 1/1000 ölçekli Hacıseyfettin Mahallesi Korunma Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında, mülkiyeti Yıldırım Belediyesi'ne ait, tapunun H22d07b4a/B pafta, 2745 ada, 5 parselinde (Eski: 54 pafta, 239 ada, 1 parsel) kayıtlı, 28/01/2021 tarihli ve 10182 sayılı kararla 2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen ve 19/06/2023 tarihli ve 12439 sayılı kararla kamulaştırılması uygun görülen, 22/08/2023 tarihli ve 12580 sayılı karar ile rölövesi, 26/08/2024 tarihli ve 13531 sayılı kurul kararıyla restitüsyon projesi uygun bulunan, onaylı restitüsyon projesindeki kütle oturma alanı dikkate alınarak imar planına işlenmesi, adı geçen parselin imar hatları ile kadaströ hatlarının çakıştırılması, yürürlükteki imar planında konut alanı, yeşil alan ve yolda kalan söz konusu parselin tamamının Belediye Hizmet Alanına (Kültürel Tesis) alınmasına, "Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca onaylanacak projesine göre uygulama yapılacaktır" şeklinde plan notu eklenmesine yönelik Yıldırım Belediyesinin 10/10/2024 tarihli ve 292 sayılı meclis kararı ve Bursa Büyükşehir Belediye 14/11/2024 tarihli ve 1142 sayılı meclisinin kararı ile uygun bulunan 26/08/2024 tarihli ve 13531 sayılı kurul kararı gereği hazırlanan plan değişikliğinin 2863 sayılı yasa ve ilgili mevzuatlar kapsamında uygun olduğuna karar verildi.

BAŞKAN
Hayrettin ELDEMİR
(İmza)

ASLİ GİBİDİR

GEÇİCİ BAŞKAN YARDIMCISI
Gökhan GÜMÜŞDAĞ
(Bulunmadı)

ÜYE
Yusuf Kenan KAYNAK
(Bulunmadı)


Gökçe KIRCAL
Koruma Bölge Kurulu
Müdür V.

ÜYE
Hasan ÇALIŞKAN
(İmza)

ÜYE
Dr. Sami KALFAOĞLU
(İmza)

ÜYE
Mücahit ARSLAN
(İmza)

ÜYE
Ahmet Öner KÖSE
(İmza)

ÜYE
Bursa Büyükşehir Belediye
Temsilcisi
Birben DURMAÇALIŞ
(İmza)

ÜYE
Yıldırım Belediye Temsilcisi
Ahmet Saim KILINÇ
(İmza)