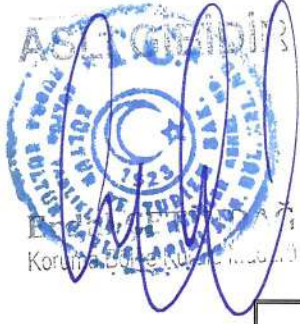


Yıl.Bel.Mec.Kar.



ONANDI



Bursa Kültür Varlıklarını Koruma
Bölge Kurulu

25/02/25 gün ve 13982 sayılı

karar ekidir.

YILDIRIM BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE M D RL  

20.12.2024
Say: 3127502

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, UMURBEY MAHALLESİ,
704 ADA 2 PARSELE İLİŞKİN,
1/1000 ÖLÇEKLİ GÖKDERE DOĞUSU- İPEKÇİLİK İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 161069080



MIA ŞEHİR PLANLAMA LTD. ŞTİ.
Altınşehir Mah. Ugur Mumcu Bul. 3nı,
Karya O l ce İ  Merkezi No: 70/A, A
Blok, K: 1 D: 8 NİLÜFER/BURSA
N l fer VD. Vergi No: 6211035389
Mersis No: 062110353890001
Tel/Fax: 0224 413 14 06 Cep: 0537 780 91 54

Murat İLKME
Şehir Plancısı
Oda Sic. No: 3322
Dip. No: 1163 (D.E. )

Y R K Y L 
A GRU ŞEHİR PLANCISI
Oda Sic. No: 2011 T r. Tesd. No: 76510047
Dip. No: 2010-1871/3901
M r r Müh. N l fer No: 43 Kat: 1
Oda Sic. No: 2011 T r. Tesd. No: 76510047



Fatma Zehra YEKELER
Katip  ye

R st  MAVİ  EK
Katip  ye

Yildirim Belediye Meclisi'nin 02.10.2024
tarih ve 261 sayılı kararı ile uygun
bulunmuŐtur.

Oktay YILMAZ
Yildirim Belediye Başkanı
Bülent KANDEMİR
1. Başkan Vekili

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
14.11.2024 tarih ve 1142 sayılı
kararı ile onaylanmıŐtır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Umurbey Mahallesi, 704 ada 2 parseldir. Parsel tapuda “**2 katlı ahşap ev**” vasfında olup 46,00 m² yüzölçümüne sahiptir. Plan Değişikliği sınırı parsel alanıdır.

704 ada 2 parsel, 1/1000 ölçekli Gökdere Doğusu – İpekçilik İmar Planı kapsamında “Tescilli Sivil Mimarlık Örneği Yapı” yapılaşma koşuluna sahip olup 704 ada da tescilli olmayan parseller “bitişik nizam 4 katlı” yapılaşma koşuluna sahiptir.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün 24.7.2024 tarih ve 5342386 sayılı yazısında 704 ada 1 parselde 299 envanter numaralı korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı tescilli yapının olduğu, 704 ada 2 parselin bu yapı bitişiğinde olduğu, ancak imar planında 704 ada 1-2 parsellerde yapı taramasının olduğu, **tescilli yapı taramasının sadece 704 ada 1 parseli kapsayacak şekilde düzeltilmesi gerektiği ifade edilmiştir.**

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün ilgi yazısı doğrultusunda İmar Planı Değişikliği hazırlanması zorunluluğu oluşmuştur.

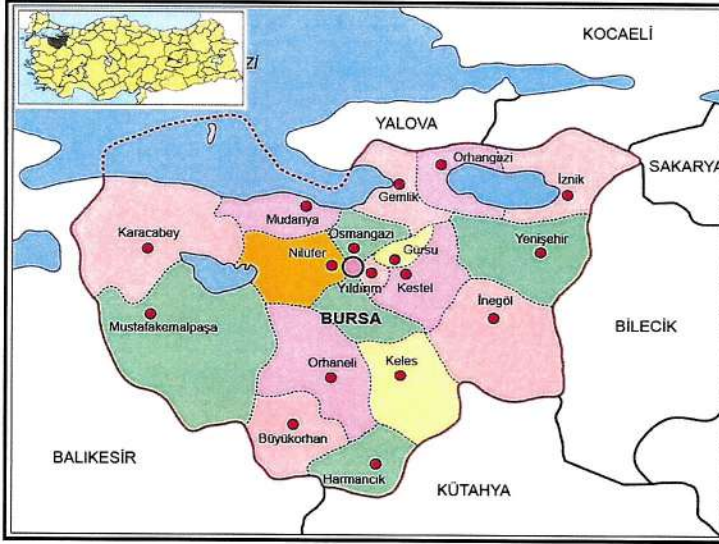
Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; 704 ada 2 parseldeki “Tescilli Yapı” taraması kaldırılmış, tescil taraması kaldırılması sebebiyle yapılaşma nizamı yapı adasındaki genel yapılaşmaya uygun olarak Bitişik Nizam 4 kat olarak belirlenmiştir.

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 Umurbey Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Umurbey Mahallesi, Yıldırım ilçe merkezinin güneybatısında yer almaktadır.



İmar Planı Değişikliğine konu bölge Umurbey mahallesi 704 ada 2 parseli kapsamaktadır. Planlama alanı konum olarak Setbaşı köprüsünün ~350 metre güneydoğusunda, Tofaş Araba Müzesinin ~120 metre kuzeybatısında 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 2022 yılı TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sistemi verilerine göre 3.194.720 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.

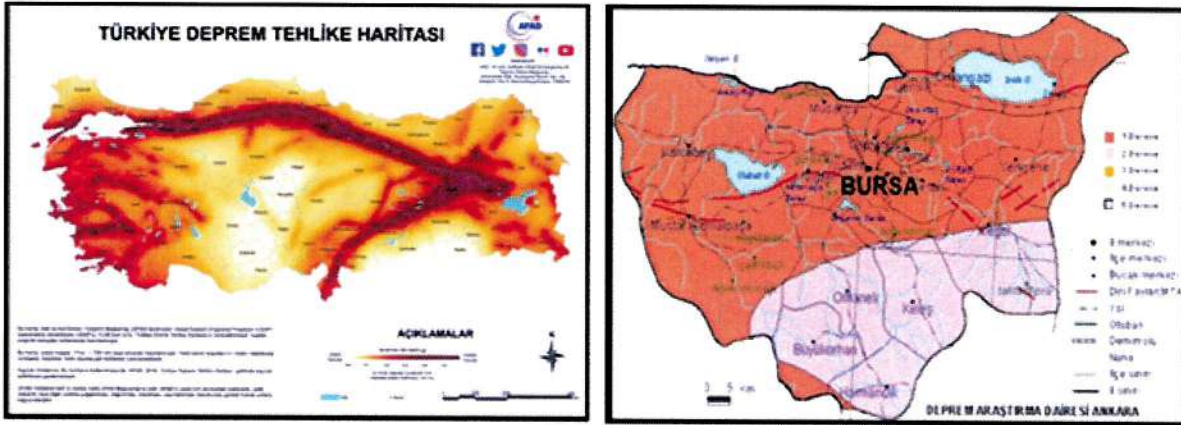
Planlama Alanı Yıldırım İlçesi Umurbey Mahallesi'nde yer almaktadır. Umurbey Mahallesi'nin nüfusu **5.648** kişidir. Nüfusun %51,90'ı kadın, %48,10'u erkektir. ADNKS verilerinin tutulmaya başlandığı 2007 yılında 7.430 kişi olan toplam nüfus yıllar içinde azalış göstererek 2023 yılında 5648 kişi olmuştur. Nüfusun azalış eğiliminde olduğu gözlenmektedir.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

İmar Planı Değişikliğine konu bölge Bakanlıkça 18.08.1982/16032057-489 gün/sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 Ölçekli Gökdere Doğusu İpekçilik İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Planlama alanı çevresinde "Park Alanı, Dini Tesis Alanı, Eğitim Alanı" gibi donatı kullanımları mevcuttur.

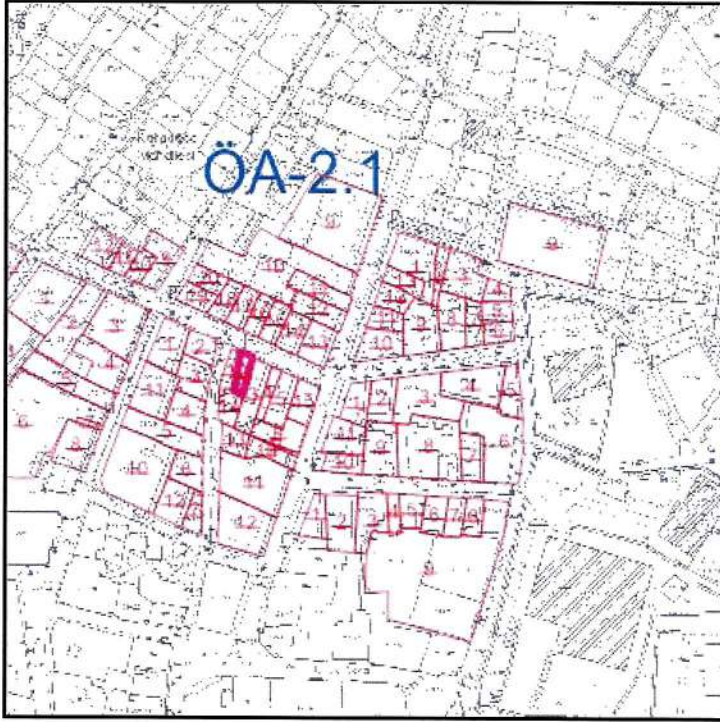
2.4. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

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



İmar Planı Değişikliğine konu bölge; 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 Stabilité 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. İNS. MAK. TAAR. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.
Mebuseleri Mahallesi Ayten Sokak No:29/5 Çankaya - ANKARA
Tel:0312 215 97 28
geo@geoteknikmuh.com

NİSAN - 2024

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

XIII.4. Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının Jeolojisini Kuvaçtarmaz yaşı 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 sorunlarına mühendislik önlemleri ile önenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité 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 çalışmalarında 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 Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyeendime yapılmalıdır. Yapılacak palye sevelerinin ve diğer kazı sevelerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun taşıma yöntemleri ile taşınması gereklidir.
- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak yevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Parsel sınırında yüksek seveler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut seveler ve kazı yevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Permiyen yaşı Sazak Formasyonuna ait rezidüel birimlerde şişme "orta-yüksek" olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Permiyen yaşı 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 6135,87 HEKTARLIK ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU -Parsel sınırında yüksek seviyeler oluşturmamasından kaçınılmalı, mevcut seviyeler ve kazan seviyeleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş inşaat yapıları ile desteklenmelidir. - Permien 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 Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır. - Permien 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 Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır. - Permien yaşlı Sazak Formasyonuna ait rezidüel 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 deneyli olarak değerlendirilmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır. -Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorununu beklenmeyen seviyelerine oturtulmalı veya taşıtılmalıdır. -Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır. -Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdaki 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 temelini taşıyacakları seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak değerlendirilmeli gerekmesi halinde alanında 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 sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSI'den görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.	BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN YAKLAŞIK 6135,87 HEKTARLIK ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU -İnceleme alanı içerisindeki ÖA-2.3 bölgesinden kopuk gelecek alanı etkileyebilecek gömülü, yarı gömülü, askıda ki bloklar ya yerinde ıslah edilmeli ya da ayrıntılı kinematik analizleri yapılarak kaya düşmesi riskini bertaraf edecek yöntemler belirlenerek uygulanmalıdır. -İnceleme alanında yer alan Kuvaatener Yaşı Yamaç Molozu (Qym) birimleri 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. -İnceleme alanında kestirilmiş özellik gösteren kırtaşı 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 "Afet 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 Jeolojisini Permien 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 kayacık, nokta yüklemeye göre çok düşük dayanımlı kayacık, tek eksenli basıncı dayanım deneyine göre çok düşük kayacık 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 sorunlarının mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önemli Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.3 simgesi ile gösterilmiştir.
--	--

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 parsel içerisinde 1 adet "2 Katlı Ahşap Ev" bulunmaktadır. Yapı niteliği kötü durumda ve iskân yapılmamaktadır. Parsel bitişiğinde sivil mimarlık örneği olarak tescilli yapı bulunmaktadır.



2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

İmar Planı Değişikliğine konu parsel özel şahıs mülkiyetindedir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI



2.7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

704 ada 2 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

704 ada 2 parsel; Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında "**Seyrek Yoğunluklu Meskûn Konut Alanı**" olarak planlı durumdadır.



2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

704 ada 2 parsel; 1/5000 Ölçekli Yıldırım Belediyesi Nazım İmar Planı kapsamında “Yüksek Yoğunluklu Meskûn Konut Alanında” kalmaktadır.



2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

704 ada 2 parsel; 1/1000 ölçekli Gökdere Doğusu – İpekçilik İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Mer’i imar planı yapılaşma koşulları incelendiğinde; 704 ada 1-2 parseller üzerinde “Tescilli Sivil Mimarlık Örneği Yapı” bulunmakta ve “Bitişik Nizam 4 Katlı Konut Alanı”nda kalmaktadır.

3.PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Umurbey Mahallesi, 704 ada 2 parseldir. Parsel tapuda “**2 katlı ahşap ev**” vasfında olup 46,00 m² yüzölçümüne sahiptir. Plan Değişikliği sınırı parsel alanıdır. 704 ada Ada 2 parsel, 1/1000 ölçekli Gökdere Doğusu – İpekçilik İmar Planı kapsamında “Tescilli Sivil Mimarlık Örneği Yapı” yapılaşma koşuluna sahip olup 704 ada da tescilli olmayan parseller “bitişik nizam 4 katlı” yapılaşma koşuluna sahiptir. Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün 24.7.2024 tarih ve 5342386 sayılı yazısında 704 ada 1 parselde 299 envanter numaralı korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı tescilli yapının olduğu, 704 ada 2 parselin bu yapı bitişğinde olduğu, ancak imar planında 704 ada 1-2 parsellerde yapı taramasının olduğu, **tescilli yapı taramasının sadece 704 ada 1 parseli kapsayacak şekilde düzeltilmesi gerektiği ifade edilmiştir.** Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün ilgi yazısı doğrultusunda İmar Planı Değişikliği hazırlanması zorunluluğu oluşmuştur.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Yukarıda belirtilen Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun kararı doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; 704 ada 2 parseldeki "Tescilli Yapı" taraması kaldırılmış, tescil taraması kaldırılması sebebiyle yapılaşma nizamı yapı adasındaki genel yapılaşmaya uygun olarak Bitişik Nizam 4 kat olarak belirlenmiştir.

Düzenleme kapsamında yapılaşmış çevredeki mevcut kentsel sosyal altyapı tesisleri (eğitim, sağlık, kültür, spor, dini ve resmi kurumlar) ve teknik altyapı tesisleri (içme ve kullanma suyu, atıksu, yağmursuyu kanalizasyonu, elektrik iletim ve dağıtım, iletişim ve ulaşım altyapısı) etki ve eşik değerlerinin aşılmadığı görülmekte, kalıcı nüfus getirmediği için kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları ile alakalı herhangi bir eksiklik veya sorun oluşturmayacaktır.



KULLANIM TÜRÜ	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN	ORAN	ALAN	ORAN
KONUT ALANI	46	100%	46	100%
TOPLAM ALAN	46	100%	46	100%



T.C.
YILDIRIM BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2024/117

Özet: Umurbey Mahallesi, 704 ada 1-2
parselde plan değişikliği talebi.

Karar No : 261

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

Raporda;

"Bakanlıkça 18.08.1982/16032057-489 gün/sayılı kararıyla onaylanan, Sayısallaştırması Yıldırım Belediye Meclisinin 10/01/2007 gün ve 4 sayılı kararıyla uygun görülerek, B.B.Ş.B.M'nin 15/02/2007 gün ve 101 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 Ölçekli Gökdere Doğusu- İpekçilik İmar Planı kapsamında Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Umurbey Mahallesi, 704 ada, 1 ve 2 parseller, konut adası içinde kalmakta olup tescilli sivil mimarlık yapı örneği bulunmaktadır.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 24.07.2024 gün ve 5342386 sayılı yazısında; Umurbey Mahallesi, 704 ada, 2 parselin malikinin başvurusu neticesinde yapılan incelemede 704 ada 2 parseldeki taşınmazın 299 envanter numarasıyla korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapının bitişiği konumda olduğu ancak imar planında 704 ada 1-2 parsellerde yapı taramasının bulunduğu ve tescilli yapı taramasının sadece 704 ada 1 parseldeki taşınmazı kapsayacak şekilde revize edilmesi gerektiği ifade edilmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelenmede; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 24.07.2024 gün ve 5342386 sayılı yazısına istinaden yürürlükteki imar planında Umurbey Mahallesi, 704 ada, 2 parselde tanımlı tescilli sivil mimarlık yapı örneği taramasının kaldırılmasına, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliğinin ve raporunun kabulüne, 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,

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 24.07.2024 gün ve 5342386 sayılı yazısına istinaden yürürlükteki imar planında Umurbey Mahallesi, 704 ada, 2 parselde tanımlı tescilli sivil mimarlık yapı örneği taramasının kaldırılmasına, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliğinin ve raporunun 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca kabulüne, 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 02/10/2024 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



Sayı : E-35546553-165.02.03-6452685

05.03.2025

Konu : (16.17.925) Bursa ili, Yıldırım ilçesi,
Umurbey Mahallesi, 704 Ada, 2 Parcele
İlişkin Karar (Karar No:13982)

YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Yukarıda belirtilen konu hakkında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından alınan **25/02/2025 tarihli ve 13982 sayılı** karar ekte sunulmuştur.
Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.

Erdal ÇETİNDAG
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Ek:

- 1 - 13982 sayılı Kurul Kararı. (1 Sayfa)
- 2 - Plan Açıklama Raporu. (10 Sayfa)
- 3 - Etki Değerlendirme Raporu. (3 Sayfa)
- 4 - Bilgi Paftası. (1 Sayfa)
- 5 - 2 adet Plan Paftası, 2 adet Plan Açıklama Raporu, 2 adet Etki Değerlendirme Raporu.

Dağıtım:

Gereği:

BURSA VALİLİĞİNE

(İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü) (Ek-5 konulmadı)

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığına (Ek-5 konulmadı)

Yıldırım Belediye Başkanlığına

Bilgi:

Kurullar Daire Başkanlığına (Ek-5 konulmadı)

Bursa Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne (Ek-5 konulmadı)

Yıldırım Kaymakamlığına (Ek-5 konulmadı)

Bursa İl Tarım ve Orman Müdürlüğüne (Ek-5 konulmadı)

Yıldırım Tapu Müdürlüğüne (Ek-5 konulmadı)

Bursa Kadastro Müdürlüğüne

(Yıldırım Kadastro Birimine) (Ek-5 konulmadı)

Bu evrakın 5070 sayılı kanun gereğince E-
ile imzalandığı tasdik olunur 06/03/2025
Adı Soyadı -
Tuba AYHAN YIL
MÜHÜR

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: D1FCDD41-ACB6-4C92-90E2-A4EB7A8DE2B4

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 Osmangazi Bursa Tel: (0224) 220 1437

bursakurul@kulturb.gov.tr bursa.kurul1@hs01.kep.tr

Bilgi için: Rumeysa GÖDEŞ
Şehir Plancısı



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

KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 25/02/2025-640
Karar Tarihi ve No : 25/02/2025-13982

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Umurbey Mahallesinde, Maksem Doğusu Gökdere İpekçilik Uygulama İmar Planı dahilinde, mevcut sit alanları dışında, korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı bitişiğinde yer alan, özel mülkiyete ait, tapunun H22d07a3c pafta, 704(E:84) ada, 2(E:7) parselinde kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan Yıldırım Belediye Meclisi'nin 02/10/2024 tarihli ve 261 sayılı kararı, Bursa Büyükşehir Meclisi'nin 14/11/2024 tarihli ve 1142 sayılı kararı uygun bulunan plan değişikliğinin değerlendirilmesi istenen Yıldırım Belediye Başkanlığı'nın 19/12/2024 tarihli ve 10980/32861 sayılı yazısı ile Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 20/02/2025 tarihli ve 3264980 sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve ilgili dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Umurbey Mahallesinde, Maksem Doğusu Gökdere İpekçilik Uygulama İmar Planı dahilinde, mevcut sit alanları dışında, korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı bitişiğinde yer alan, özel mülkiyete ait, tapunun H22d07a3c pafta, 704(E:84) ada, 2(E:7) parselinde kayıtlı taşınmazın imar planında sehven yapılan tescil taramasının kaldırılmasına ilişkin hazırlanan; Yıldırım Belediye Meclisi'nin 02/10/2024 tarihli ve 261 sayılı kararıyla uygun görülen, Bursa Büyükşehir Meclisi'nin 14/11/2024 tarihli ve 1142 sayılı kararıyla onaylanmış olan 1/1000 ölçekli Gökdere Doğusu İpekçilik İmar Planı Değişikliğinin; 2863 sayılı yasanın 17. ve 57. Maddesi doğrultusunda uygun olduğuna,

Ayrıca korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli 704(E.:84) ada, 1(E.:6) parsel kayıtlı taşınmazın; Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05/11/1999 tarihli ve 660 sayılı İlke Kararı kapsamında rölövesinin hazırlanarak Kurulumuza iletilmesine karar verildi.

BAŞKAN
Hayretin ELDEMİR
(İmza)

ÜYE
Dr. Sami KALFAOĞLU
(İmza)

ÜYE
Yusuf Kenan KAYNAK
(Bulunmadı)

ÜYE
Bursa Büyükşehir Belediye
Temsilcisi
Nazlı YAZGAN
(İmza)

ASLI GİBİDİR
Erdal ÇİFTİNDAG
Koruma Bölge Kurulu
Müdürü

ÜYE
Hasan ÇALIŞKAN
(İmza)

GEÇİCİ BAŞKAN YARDIMCISI
Gökhan GÜMÜŞDAĞ
(İmza)

ÜYE
Mücahit ARSLAN
(İmza)

ÜYE
Ahmet Öner KÖSE
(İmza)

ÜYE
Yıldırım Belediye Temsilcisi
Nazlı Pınar GÜN
(İmza)