
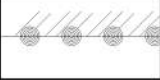
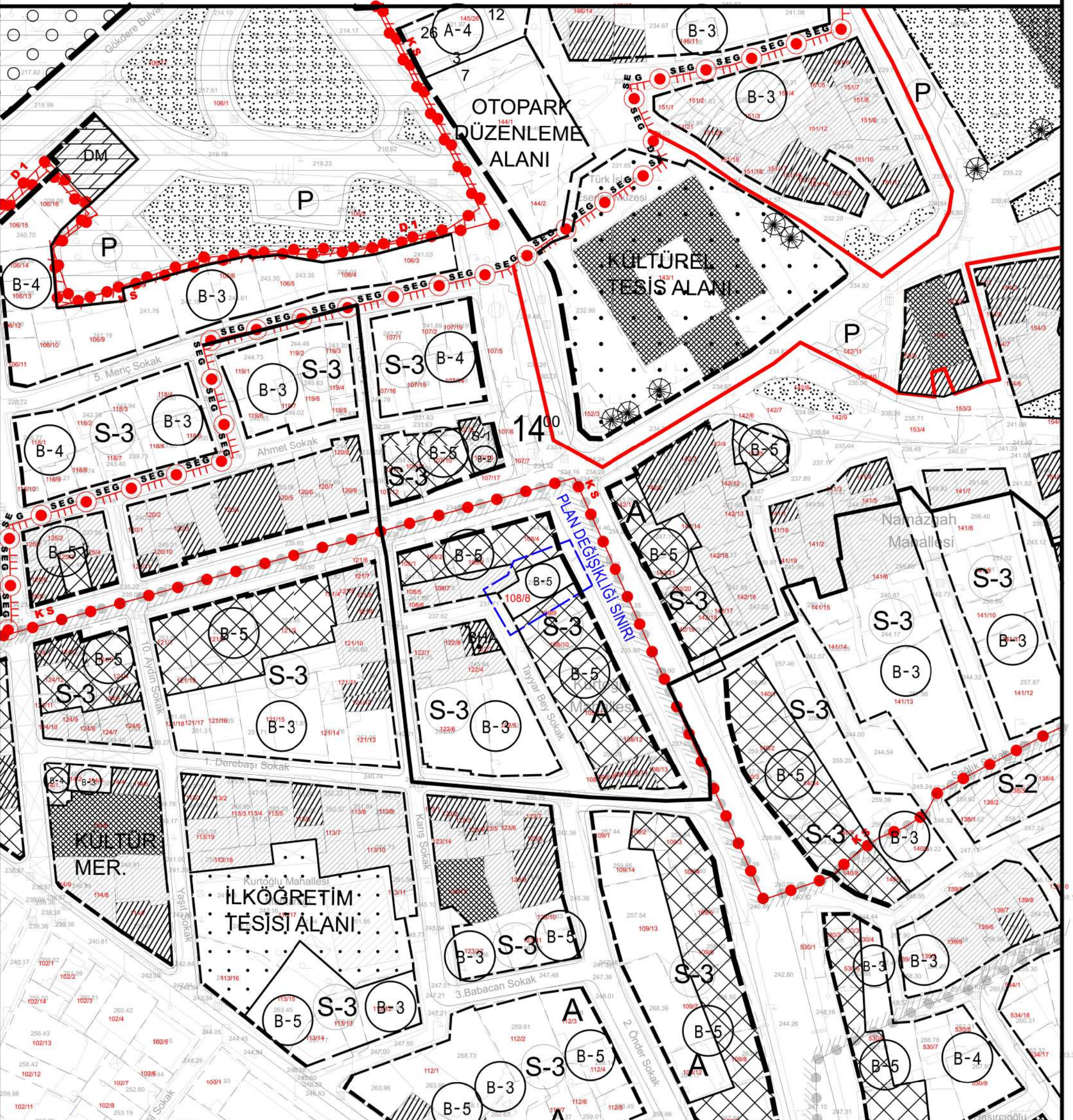


BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, KURTOĞLU MAHALLESİ, 108 ADA 8 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ SETBAŞI - YEŞİL - EMİRSULTAN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI		MÜLKİYET SINIRI		TARİHİ KENTSEL SİT KORUMA ALANI SINIRI		3.DERECE KENTSEL SİT ALANI		KONUT ALANI
--	-------------------------------	---	-----------------	---	--	---	----------------------------	---	-------------



ONAY TARİHLERİ

Y.B.M:06.09.2023-287

B.B.B.M:12.10.2023-1288

B.K.V.K.B.M: 31.01.2024-13129

ASKI TARİHLERİ

21.03.2024-19.04.2024

ADA- PARSEL

108 ADA 8 PARSEL

Yıl.Bel.Mec.Kar.

01.11.2023

Say: 2347860



ASLI GIBİDİR

Erdal ÇETİNDİAĞ
KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA
BÖLGE KURULUNUN

YILDIRIM BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, KURTOĞLU MAHALLESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ SETBAŞI - YEŞİL - EMİRSULTAN İMAR PLANI
108 ADA 8 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma
Bölge Kurulunun

PİN: UIP-16.1027.644

31/01/2024 gün ve 13129 sayılı
kararıdır.



MIA ŞEHİR PLANLAMA LTD. ŞTİ.
Atınselir Mah. Uğur Mumcu Etkinliği,
Konya Otlakları İş Merkezi, No: 70/A, A
Blok, K.1 D.3 NİLİFER BURSA
Nilüfer YD. Vergi No: 0211035349
Mersis No: 062110353890001
Tel/Fax: 0224 413 14 06 / Sm: 0237 780 91 54

Murat İLKME
Şehir Plancısı
Oda Sicil No: 3322
Dip. No: 1183 (D.E.Ü.)

TURGUT YAKI
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI
Oda Sicil No: 271 Büro Tescil No: 16610047
Dip. No: ODTÜ-1971/3971
Konak Mh. Merkez Sk. No: 43 / 1 / 1
Tel: 0 224 234 99 75 Faks: 0 224 234 99 40 16067 / BURSA



Nazlı Nermin ERNİLMAZ
Katip Üye
Katip Üye

Ahmet AKSU
Katip Üye
Katip Üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin
.06.10.2023 tarih ve 287... sayılı
kararı ile uygun bulunmuştur.

Oktay YILMAZ
Yıldırım Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
.12.10.2023 tarih ve 1288... sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAS
Büyükşehir Belediye Başkanı





1. AMAÇ VE KAPSAM

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Kurtoğlu Mahallesi, 108 ada 8 parseldir. 108 ada 8 parsel tapuda "**Kargir Apartman**" vasfında olup 181,43 m² yüzölçümüne sahiptir.

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Kurtoğlu Mahallesi, 108 ada, 8 parsel; 1/1000 Ölçekli Setbaşı Yeşil Emirsultan İmar Planı kapsamında bitişik nizam 5 katlı konut, yol boyu ticaret olan imar adası içinde yer almakta olup parsel üzerinde tescilli sivil mimarlık örneği yapı bulunmaktadır. Söz konusu parsel kentsel sit koruma alanında kalmaktadır.

Koruma Kurulu tarafından tapunun E:128/Y:108 ada E:52(13-14)/Y:8 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde yer alan yapı 26.8.1988 tarih ve 146 sayılı karar ile koruma grubu 3.grup olarak belirlenmiş, 13.11.1991 tarih ve 2102 sayılı kararla projesi uygun bulunmuştur. Yapıya ilişkin 26.12.1991 tarih ve 115/02 sayılı Yapı Ruhsatı, 7.4.1993 tarih ve 20/17 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Yapı Kullanma İzin Belgesi; 8 daire, 1 dükkan 1050 m² alan, yol kotu altında 1, toplam 6 kat için düzenlenmiştir.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.04.2023 tarih ve 12240 sayılı kararında; "**108 ada, 8 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde yer alan yapının, 26.11.1988 tarihli ve 239 sayılı kararla koruma grubunun 3 grup olarak belirlendiği, 26.08.1988 tarihli ve 146 sayılı kararla uygun bulunan projesi doğrultusunda 6 katlı betonarme apartman haline geldiği anlaşıldığından, Kültür ve Tabiat Varlıklarının Koruma Yüksek Kurulu'nun 14.09.2010 gün 773 sayılı İlke Kararı kapsamında korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilinin kaldırılmasına ve gerekli düzeltmelerin yapılarak Kurulumuza iletilmesi**" talep edilmektedir.

Bu kapsamda Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge kararı doğrultusunda tescil taramasının kaldırılmasına yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması zorunluluğu oluşmuştur. Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.4.2023 tarih ve 12240 sayılı kararına istinaden yürürlükteki imar planından tescil taraması kaldırılmış, tescil taramasının kaldırılması ile parsel imar planında tanımlı olan bitişik nizam 5 katlı konut alanı yapılaşma hakkı korunmuştur.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

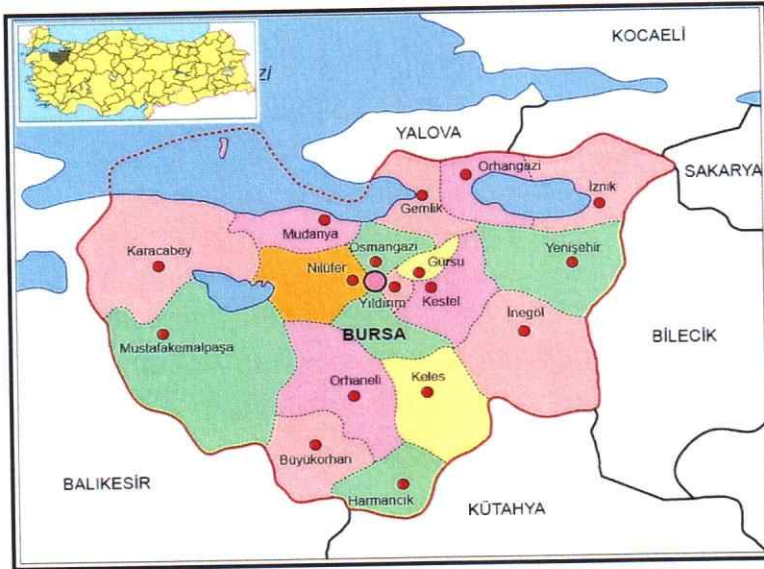
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

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 69 adet mahalle bulunmaktadır. İmar Planı Değişikliğine konu bölge Yıldırım İlçesi'ne bağlı Kurtoğlu Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Kurtoğlu Mahallesi, Yıldırım ilçe merkezinin batısında, Gökdere Bulvarı ve Namazgah caddesi arasında yer almaktadır.



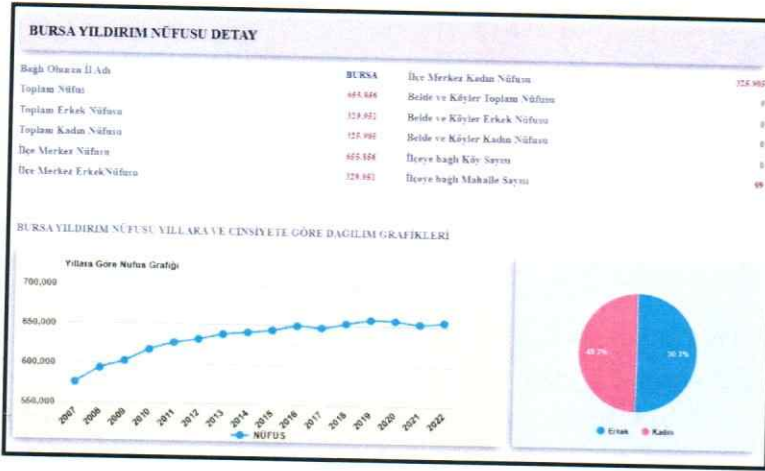
İmar planı Değişikliğine konu bölge Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Kurtoğlu Mahallesi, 108 ada 8 parseli kapsamaktadır. Parsel konum olarak Çelebi Mehmet Bulvarı üzerinde yer almakta olup, Yeşil Türbe'nin 200 m batısında konumlanmaktadır.



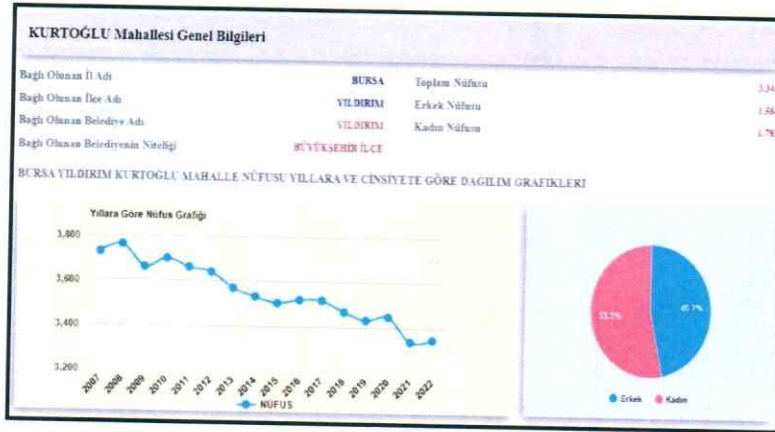
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

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.

Bursa İlinin ilçelere göre nüfus dağılımına bakıldığında ilk sırada 891.250 kişilik nüfusu ile Osmangazi İlçesi, son sırada 5979 kişilik nüfusu ile Harmancık İlçesi yer almaktadır.



Planlama alanının yer aldığı Yıldırım İlçesi toplam nüfusu 655.856 kişidir. Nüfusun %50,30'u erkek, %49,70'i kadın olup dengeli bir dağılım gözlenmektedir. ADNKS verilerinin tutulmaya başlandığı 2007 yılında 575.450 kişi olan toplam nüfus yıllar içinde lineer artış göstererek 2022 yılında 655.856 kişi olmuştur.



Planlama Alanı Yıldırım İlçesi'nin Kurtoğlu Mahallesi'nde yer almaktadır. Kurtoğlu Mahallesi'nin nüfusu 3.346 kişidir. Nüfusun %53,30 kadın, %46,70 erkektir.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

İmar Planı Değişikliğine konu bölge 1/1000 ölçekli Setbaşı- Yeşil- Emirsultan İmar Planı kapsamında kalmaktadır. 108 ada 8 parsel merkez kabul edilerek çizilen 500 metre yarıçap içinde 4 adet BHA, 4 adet İlköğretim Tesis Alanı, 1 er adet Resmi Kurum, Sosyal Tesis Alanı, 2 adet Kültürel Tesis Alanı, 7 adet Trafo Alanı, 2 adet Dini Tesis Alanı muhtelif Park Alanları, yer almaktadır.

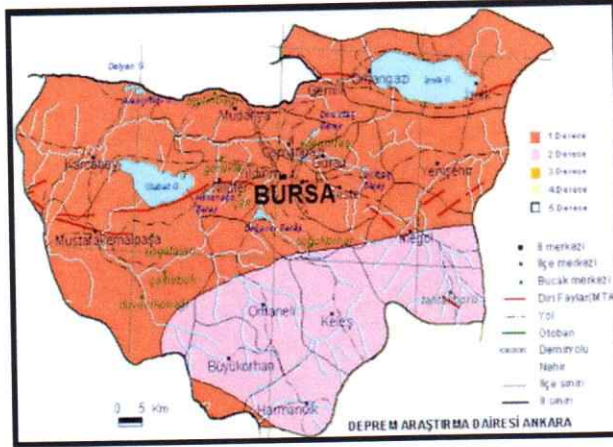


1000 metre yarıçap içinde bunlara ilave olarak 3 adet BHA, 2 adet Eğitim Tesis Alanı, 2 adet Sosyal Tesis Alanı, 1 adet Dini Tesis Alanı, 5 adet Trafo Alanı ve muhtelif park alanları yer almaktadır.

2.4. JEOLÖJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

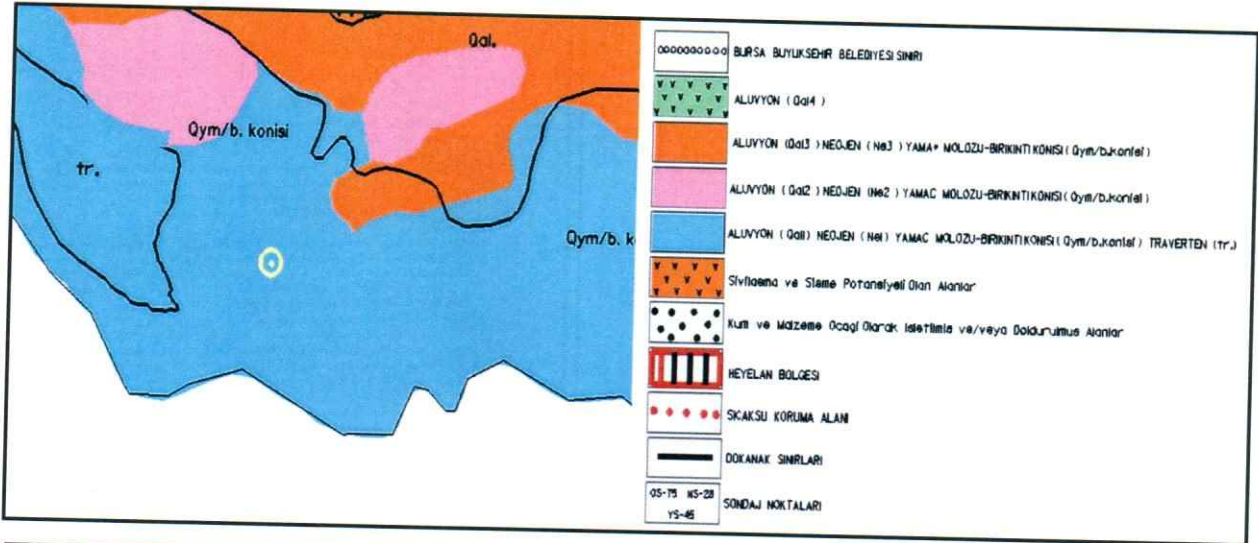
Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren **"Türkiye Deprem Tehlike Haritası"** na göre 0,2-0,3 Aralığında tehlikeli alan içerisinde yer almaktadır. Ayrıca planlama alanı 1996 yılı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre 1. Derece Deprem Bölgesi içerisinde yer almaktadır.



2.4.2. Jeolojik Yapı

İmar Planı Değişikliğine konu 108 ada 8 parsel, Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 17.1.2001 tarihinde onaylanan **"Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım İlçelerini Kapsayan Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik Etüt Raporu"** kapsamında **"Alüvyon/Neojen Yamaç Molozu Birikinti Konisi"** olarak tanımlanan alanda kalmaktadır. Jeolojik Etüt Raporu'nun sonuç ve öneriler bölümü aşağıdaki gibidir.





Neojen (Ne1)

Zemin Değerlendirme Paftasında mavi renk olarak lekelenmiş ve/veya gösterilmiştir. Büyük Şehir sınırlarının az bir kısmını oluşturmaktadır.

Bu alana ilgili olarak, bu alanda yapılan; temel sondajları, laboratuvar verileri, sismik kırılma ve resistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır:

- Neojen çökellerinin genelde, yüksek orta plastisiteli katı/sert killeri ve yer yer bu birimlerle aralanmalı orta şakşak yapı kum, silili kum, mara birimlerinden oluşmaktadır. Ayrıca özellikle Uludağ'ın kuzey yamaçlarında bu birimler kumtaşı, kil taşı özellikleri göstermektedir.
- Genel olarak Büyük Şehir sınırları içinde kalan neojen zeminlerin taşıma gücü ve yapılaşma yönünden en iyisini temsil etmektedir.
- Bu sahada yapılan arazi penetrasyon değerleri; N=35 - 50 arasında değişmektedir.
- Yeraltı su seviyesi olarak tanımlanabilecek seviyeler 7m - 13.50m arasındadır. Ancak, arazi çalışmalarında açılan on sondaja karşın, sadece iki sondajda yeraltı suyuyla karşılaşmıştır.
- Bu alanlardaki zeminlerin taşıma potansiyeli yüksek olup araziye özellikleri bulunmamaktadır.
- Sahada vadî tabanı şeklinde oluşmuş düşük kotlarda, yüzeyel suların göllenmesini engelleyecek önlemlerin (yağmur suyu toplama sistemleri v.b.) alınmasında yarar vardır.
- Parsel ölçeğinde az katlı yapılarda sisme problemi incelenmeli ve önlemleri alınmalıdır.
- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuvar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
- Zemin hakim titreşim periyodu $T_0=0.17 - 0.35s$ arasındadır.
- Bu alanlar içinde yapılan resistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikte taşımaktadır.
- Zemin grubu B3 sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır.
- Zemin mekaniği, temel mubendisiği açısından yapılarda kat sınırlanması gerektiren bir durum yoktur. Ancak zemin büyümesi olabileme riskine karşılık 8,10 kat arazi yapılaşma uygun olacaktır.
- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

Neojen2 (Ne2)

Zemin Değerlendirme Paftasında pembe renk olarak lekelenmiş ve Büyük Şehir sınırlarının az bir kısmını karşılamaktadır.

Bu alana ilgili olarak, bu alanda yapılan; temel sondajları, laboratuvar verileri, sismik kırılma ve resistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır:

- Jeolojik olarak, bu alanlardaki neojen heterojen özellik göstermekte olup, yanalda ve düşeyde sık sık tedrici geçişler göstermektedir.
- Sahada ölçülen penetrasyon değerleri, N=17 - 30 arasında değişmektedir.
- Sahada yeraltı su seviyesine rastlanılmamıştır. Ancak yer yer mercekli su seviyelerine rastlanmıştır.
- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuvar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
- Zemin hakim titreşim periyodu $T_0=0.17 - 0.35s$ arasındadır.
- Parsel ölçeğinde az katlı yapılarda sisme problemi incelenmeli ve önlemleri alınmalıdır.
- Sahada vadî tabanı şeklinde oluşmuş düşük kotlarda, yüzeyel suların göllenmesini engelleyecek önlemlerin (yağmur suyu toplama sistemleri v.b.) alınmasında yarar vardır.
- Bu alanlar içinde yapılan resistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikte taşımaktadır.
- Zemin grubu C3 sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır.
- Zemin profilinin kat 5m ile 10m kalınlığındaki kesimi sıkıgabilir nitelikteki katı killerden oluşmaktadır. 7 kat ve üst yapılarda lokal zemin koşullarına, zemin büyütmeleri ne ve bozunum durumuna bağlı olarak oturma sorunu ortaya çıkacağından söz konusu kat üstünde yapılacak yapılarda özei temel sistemi ve zemin iyileştirme metodları gerekebilecektir.
- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

Neojen3 (Ne3)

Zemin Değerlendirme Paftasında turuncu renk olarak lekelenmiş ve Büyük Şehir sınırlarının diğer alanlara nazaran daha fazla bir kısmını teşkil etmektedir.

Bütün bu alanlarla ilgili olarak, bu alanda yapılan; temel sondajları, laboratuvar verileri, sismik kırılma ve resistivite çalışmalarını verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır:

- Jeolojik olarak, bu alanlarda bulunan neojen çökeltileri, kumlu kil, killi kum, silti kil, silti kum, orta-yüksek pilastisiteli kil ve kil/marın aralanmasından oluşmaktadır.
- Arazi penetrasyon değerleri ortalama $N=14-30$ arasında değişmektedir.
- Bölgede yeraltı suyu tablası bulunmamaktadır. Bu alanda yapılan bazı sondajlarda (münferit olarak) 1,20m - 7,80m'lerde su seviyelerine rastlanmıştır.
- Bu alanlar içinde yapılan resistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikte taşınmaktadır.
- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen sismik dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuvar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
- Zemin hakini titreşim periyodu $T=0.17-0.48$ sn arasındadır.
- Zemin grubu C3, sınıfı ise Z3 olarak tanımlanmıştır.
- Sahada vadi tabanı şeklinde oluşmuş düşük kotlarda, yüzeyel suların göllenmesini engelleyecek önlemlerin (yağmur suyu toplama sistemleri v.b.) alınmasında yarar vardır.
- Parsel ölçüünde az katlı yapılarda şişme problemi incelenmeli ve önlemleri alınmalıdır.
- Sahada yapılan çalışmalarda sivilasyon verilerine rastlanmamıştır.
- Bu alanlarda çok katlı yapılaşmada (6 kat ve üstü) olurma ve zemin bütünlüğü sorunları nedeniyle özel temel sistemlerinin uygulanması gerekebileceğinden 5 kata kadar yapılaşmaya gidilmesi uygun olacaktır.
- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçüünde etüt yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

Özellikler: Yükseklik, Kuvvet, Traverten

Eski Bursa'nın merkezini temsil eden ve yamaç molozu - birikinti konisi ve traverten olarak tanımlanan alanlar zemin değerlendirme paftasında, mavi-turuncu ve pembe olarak gösterilmiştir. Değerlendirilen bu alanın tanınmasına yakın mavi renkle gösterilmiş olup, büyük ölçüde yapılaşması tanımlanmış alanı teşkil etmektedir.

Bu alanla ilgili olarak, bu alanda yapılan; temel sondajları, laboratuvar verileri, sismik kırılma ve resistivite çalışmalarını verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır:

- Bu alanlardaki yamaç molozları iyi konsolide olmuş killi, çakıllı yer yer bloklu seviyelerden, birikinti konisi ise, büyük yarı derinlerin getirmiş olduğu iri bloklu, çakıllı, siltili, kumlu seviyelerden oluşmuştur.
- Travertenler bol gözenekli, çatlaklı özellik gösterir, yer yerde çok ayrılmıştır.
- Bu alanlarda, özellikle Çekirge, Kükürtlü, Karamustafa ve Kaynarca civarında sıcak su yatakları mevcut olup, bu kaynaklarla ilgili detaylı çalışma M.T.A.'nın 'Bursa Kenti Sıcak Su Kaynakları Hidrojeolojisi Etüdü, 1976' çalışmasında ayrıntılı olarak irdelemiştir. M.T.A raporunun simgesel yorumu zemin değerlendirme haritasında gösterilmiştir.
- Yer altı su seviyesine rastlanmamıştır.
- Sıcak su koruma alanları dışındaki bölgelerde, zemin koşulları yönünden yapılaşmayı ve yapı türlerini sınırlayıcı herhangi bir husus belirlenmemiştir.
- Birikinti konisi ve yamaç molozunda zemin grubu B2/B3, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır. Travertenlerde ise zemin grubu C1, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır.
- Bu alanlardaki zeminlerin taşıma potansiyeli yüksek olup sivilasyon özellikleri bulunmamaktadır.
- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuvar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
- Zemin hakini titreşim periyodu $T=0.20-0.35$ sn arasındadır.
- Sıcak su koruma alanlarında M.T.A tarafından getirilen sınırlı zemin arzetme koşulları nedeniyle, ayrıntılı etütlerin yapılması mümkün olmayacaktır. Ayrıca Bursa Büyükşehir Sanatları Kurumunun alanlar içerisinde, kırıklı, çatlaklı yapıların bu bölgelerde olması nedeniyle, bu alanlarda çok katlı yapılaşmaya gidilmesi 4-5 katlı yapılaşmaya gidilmesi uygun olacaktır.
- Bu alanlar içinde kalan pembe bölgeler için ise yüksek yapılarda (7 kat ve üstü) özel temel sistemlerine gerek duyulabilecektir.
- Turuncu bölgelerde ise yüksek yapılarda (5 kat ve üstü) özel temel sistemleri ve zemin iyileştirmelerine gerek duyulacaktır.

Resul Hızneli, Jeolojik Etüt Sorumlusu

Zemin değerlendirme haritasında heyetlin bölgesi olarak gösterilen bu alan, çok sınırlı bir alan göstermektedir. İstanbul Üniversitesi Jeoloji Mühendisliği Bölümü tarafından Şubat 1997 tarihinde jeolojik etüdü yapılmış ve

1798 proje no su ile raporu hazırlanmış olan ve Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından, söz konusu rapor incelenmiş (05.05.1998) saha 'afete maruz' olarak tanımlanmış ve yapılaşmaya kapatılmıştır. Söz konusu alanda bizim yapmış olduğumuz çalışmalar sonucu, yukarıda bahsedilen değerlendirmelerin aksine bir duruma karşılaşılmıştır. Kısaça bölgenin yapılaşmaya kapatılması uygun olacağı görüşüne varılmıştır.

Bursa Büyükşehir Belediyesi
Zemin Etütleri Araştırma Şefliği

Özkan AKSEL
Jeoloji Yük. Müh.
Danışman

Dr. Ferit ALTINTIŞIK
Jeoloji Müh.

Sibel ÇILIK
Jeoloji Müh.

Mehmet AKMAN
Jeoloji Müh.

Rüstem AKTAS
Jeoloji Müh.
Bursa Büyükşehir Belediyesi

NOT: İnceleme sahası içerisinde %30 ve daha büyük eğime sahip kısımlarda (özellikle Uludağ yamaçlarında) planlamaya gidilmemesi; yamaç planlamaya gidilmesi durumunda mevcut parsel ve çevresini kapsayan yamaçların duraylılığının incelenerek, yer stabilite analizlerinin heron detaylı jeoteknik etüt raporlarının hazırlanması gerekmektedir.

BURSA BÜYÜKŞEHİR İMAR PLANI SAHASI PLAN REVİZYON RAPORU

Bursa Büyükşehir Belediyesi, Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım ilçelerini kapsayan ve TEMSOL, GARANTİ TEKNİK ve ZETAS firmalarıca hazırlanan Jeolojik ve Jeoteknik etüt değerlendirmesi raporlarında; zeminin genel özellikleri verilmiş olup söz konusu raporlara ait veriler dayandırarak Bursa Büyükşehir Belediyesi, Kentel Gelişme Şube Müdürlüğü, Zemin Etütleri Araştırma Şefliği tarafından mevcut imar planları yeniden değerlendirilmiş ve ARALIK 2000 günlü Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım ilçeleri Jeolojik, Jeoteknik, Jeoteknik değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Yapılacak İmar Planı Revizyonu çalışmalarının bu değerlendirme raporu doğrultusunda yapılması;

T.C Bursa Büyükşehir Belediyesi, Kentel Gelişme Şube Müdürlüğü, Zemin Etütleri Araştırma Şefliği tarafından; NİLÜFER, OSMANGAZI ve YILDIRIM ilçelerinde ait Jeolojik, Jeoteknik, Jeoteknik değerlendirme raporunu da verilen zemine ait parametreler zeminin genel özelliklerini karakterize etmekte olup, inceleme alanında zeminin farklı özellikler göstermesi nedeniyle parsel bazında ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etütlerini yapılarak her parsel için zemin parametrelerinin belirlenmesi;

Belediyemize hazırlanan raporda Q41 (allüvyon) olarak tanımlanan sahadan tamamında parsel bazında yapılacak ayrıntılı jeoteknik etütler sonucunda, sivilasyon tehlikesi yapılarak (Özellikle Q41, Q44 sınıfları ile gösterilen alanlarda risk yüksek olup (büyük deprem) sivilasyon potansiyeli tespit edilen sahadan sivilasyona karşı alınabilecek önlem ve öneri projelerini içeren jeolojik jeoteknik etüt raporlarının hazırlanması;

Rapor eki 1:5000 ölçekli paftalarda, bulunan mevcut yapılaşma tanımlanmış alanlarda; değerlendirme raporu neticesinde belirlenen kat yüksekliklerinde tarla olan yapıların sınırlarına uzman ekiplere incelettirerek gerçekleştirilen zemin, temel, yapı iyileştirilmesine gidilmesi şartıyla onaylanmıştır. Ayrıca;

Söz konusu raporlar imar planına esas olmak üzere hazırlanmış olup rapor içeriğindeki veriler parsel bazındaki etütler (zemin etütleri) yerine kullanılmamalı;

Bakanlığımızca Yıldırım İlçesi, Telerücü mahallesinde 13.04.1982 günlü jeolojik etüt rapor eki krokide belirlenen alan 'Afete Maruz Bölge' olarak değerlendirilmiş olup, söz konusu saha H220 G2c 1a-1b paftasına yataklık olarak işaretlenmiş ve Yıldırım ilçemize ait rapora eklenmiştir.

Sabri SEVİM
Jeoloji Müh.

İbrahim ŞERHİN
Jeoloji Müh.
16.04.2001

Rüstem AKTAS
Jeoteknik Yük. Müh.

Yakup AYÇİÇEK
Jeoloji Mühendisi
17.04.2001

7200 02/01/2001
2.

7/01/2001
Ercan DEMİRDAĞ
Genel Müdür Yardımcısı

(Handwritten signature)

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 kıyıları ve geniş kumsallar bulunur.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Kurtoğlu Mahallesi, 108 ada 8 parseldir. 108 ada 8 parsel tapuda "Kargir Apartman" vasfında olup 181,43 m² yüzölçümüne sahiptir.

Koruma Kurulu tarafından tapunun E:128/Y:108 ada E:52(13-14)/Y:8 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde yer alan yapı 26.8.1988 tarih ve 146 sayılı karar ile koruma grubu 3.grup olarak belirlenmiş, 13.11.1991 tarih ve 2102 sayılı kararla projesi uygun bulunmuştur. Yapıya ilişkin 26.12.1991 tarih ve 115/02 sayılı Yapı Ruhsatı, 7.4.1993 tarih ve 20/17 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Yapı Kullanma İzin Belgesi; 8 daire, 1 dükkan 1050 m² alan, yol kotu altında 1, toplam 6 kat için düzenlenmiştir.



2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

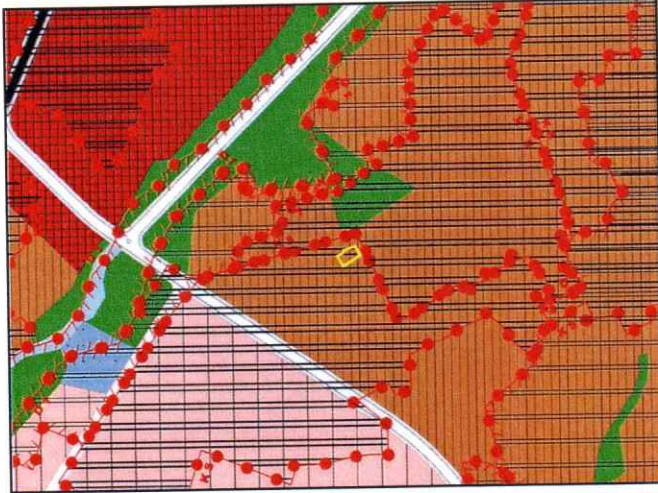
İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Kurtoğlu Mahallesi, 108 ada 8 parseldir. 108 ada 8 parsel tapuda "Kargir Apartman" vasfında olup 181,43 m² yüzölçümüne sahiptir. Parselde kat irtifakı kurulu olup, 8 daire ve 1 dükkan yer almaktadır.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI



2.7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

İmar Planı Değişikliği konu bölge; Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 19.1.1998 tarihinde onaylanan 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 yılı Çevre Düzeni Planında "**Planlama Alanı (plan kararına göre kentsel gelişmenin yönlendirilebileceği alanlar)**" olarak tanımlı bölge içerisinde kalmaktadır.



2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

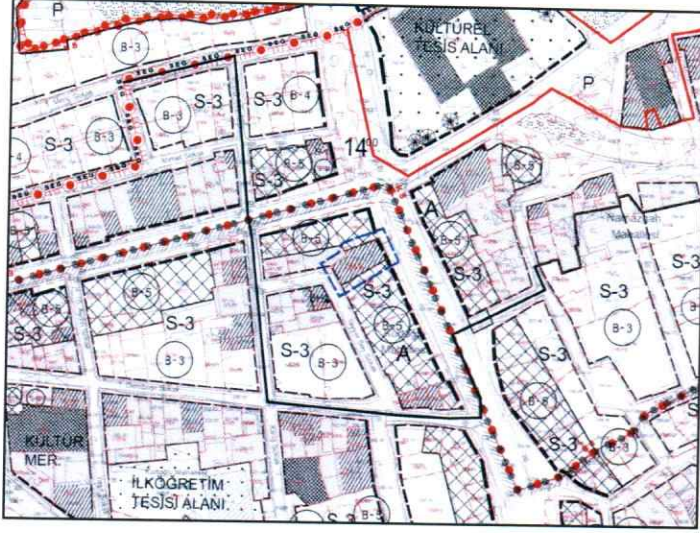
İmar Planı Değişikliği konu bölge; Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında Kentsel Sit Alanı sınırları dahilinde "**Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı**" olarak planlı durumdadır.



2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

İmar Planı Değişikliği konu bölge; 1/5.000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı kapsamında Kentsel Sit Alanı sınırları dahilinde "**Tali İş Merkezleri Alanında**" kalmaktadır.

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



İmar Planı Değişikliğine konu Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Kurtoğlu Mahallesi, 108 ada, 8 parsel; 1/1000 Ölçekli Setbaşı Yeşil Emirsultan İmar Planı kapsamında bitişik nizam 5 katlı konut, yol boyu ticaret olan imar adası içinde yer almakta olup parsel üzerinde tescilli sivil mimarlık örneği yapı bulunmaktadır. Söz konusu parsel kentsel sit koruma alanında kalmaktadır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Kurtoğlu Mahallesi, 108 ada 8 parseldir. 108 ada 8 parsel tapuda “**Kargir Apartman**” vasfında olup 181,43 m² yüzölçümüne sahiptir.

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Kurtoğlu Mahallesi, 108 ada, 8 parsel; 1/1000 Ölçekli Setbaşı Yeşil Emirsultan İmar Planı kapsamında bitişik nizam 5 katlı konut, yol boyu ticaret olan imar adası içinde yer almakta olup parsel üzerinde tescilli sivil mimarlık örneği yapı bulunmaktadır. Söz konusu parsel kentsel sit koruma alanında kalmaktadır.

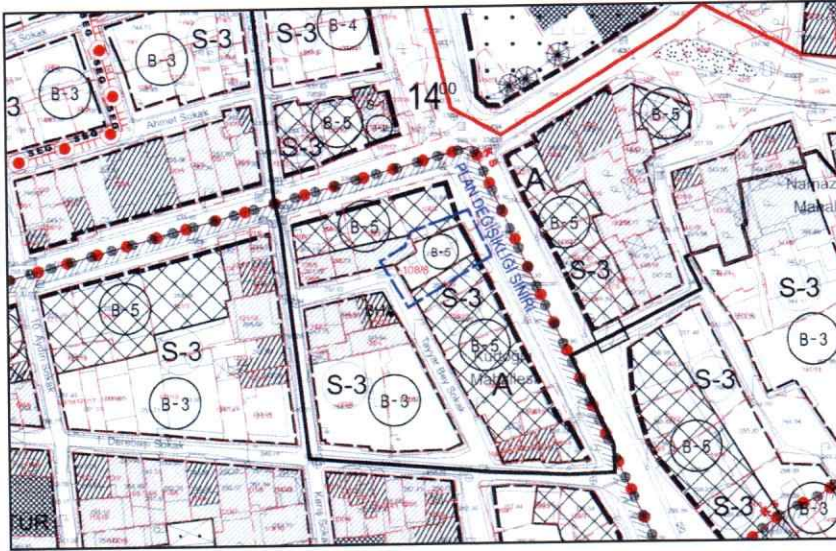
Koruma Kurulu tarafından tapunun E:128/Y:108 ada E:52(13-14)/Y:8 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde yer alan yapı 26.8.1988 tarih ve 146 sayılı karar ile koruma grubu 3.grup olarak belirlenmiş, 13.11.1991 tarih ve 2102 sayılı kararla projesi uygun bulunmuştur. Yapıya ilişkin 26.12.1991 tarih ve 115/02 sayılı Yapı Ruhsatı, 7.4.1993 tarih ve 20/17 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Yapı Kullanma İzin Belgesi; 8 daire, 1 dükkan 1050 m² alan, yol kotu altında 1, toplam 6 kat için düzenlenmiştir.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.04.2023 tarih ve 12240 sayılı kararında; “**108 ada, 8 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde yer alan yapının, 26.11.1988 tarihli ve 239 sayılı kararla koruma grubunun 3 grup olarak belirlendiği, 26.08.1988 tarihli ve 146 sayılı kararla uygun bulunan projesi doğrultusunda 6 katlı betonarme apartman haline geldiği anlaşıldığından, Kültür ve Tabiat Varlıklarının Koruma Yüksek Kurulu'nun 14.09.2010 gün 773 sayılı İlke Kararı kapsamında korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilinin kaldırılmasına ve gerekli düzeltmelerin yapılarak Kurulumuza iletilmesi**” talep edilmektedir.

Bu kapsamda Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge kararı doğrultusunda tescil taramasının kaldırılmasına yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması zorunluluğu oluşmuştur.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Yukarıda bahsedilen gerekçelerle Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Kurtoğlu Mahallesi 108 ada 8 parseline ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Hazırlanan plan değişikliğinde; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.4.2023 tarih ve 12240 sayılı kararına istinaden yürürlükteki imar planından 108 ada 8 parseldeki tescil taraması kaldırılmış ve parselin imar planında tanımlı olan bitişik nizam 5 katlı konut yapılaşma hakkı korunmuştur.

FONKSİYON	MEVCUT PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)
KONUT ALANI (Tescilli Yapı- SMÖ)	181,43	-
KONUT ALANI (bitişik nizam 5 kat)	-	181,43
TOPLAM ALAN	181,43	181,43

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği sonrası oluşan karşılaştırmalı arazi kullanım tablosu yandaki gibidir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde amaçlanan Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 25.04.2023 tarih ve 12240 sayılı kararının imar planına aktarılması olup 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler ile şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygundur.



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



Sayı : E-35546553-165.02.03-3749714
Konu : (16.17.63) Bursa ili, Yıldırım ilçesi,
Kurtoğlu Mahallesi, E:128/Y:108 ada,
E:52(13-14)Y:8 parsel hk.

DAĞITIM YERLERİNE

Yukarıda belirtilen konu hakkında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından alınan **25/04/2023** tarihli ve **12240** sayılı karar ekte sunulmuştur.
Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.

Erdal ÇETİNDAG
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Ek: 1 karar örneği (1 Sayfa)

Dağıtım:

Gereği:
BURSA VALİLİĞİNE
(İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü)
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığına
Yıldırım Belediye Başkanlığına
Yıldırım Tapu Müdürlüğüne
İnci ÖRGE
Sayın Fatih ÖZDAMAR
Sayın Fatma DOĞRUER
Sayın Mükerrrem BÖLÜKBAŞI
Sayın Yüksel ATILGAN
Sayın Mümin ÖZTÜRK
Sayın Fatih ŞENÖZ

Bilgi:
Kurullar Daire Başkanlığına
Tespit ve Planlama Dairesi Başkanlığına
(Kvenvanter@ktb.Gov.Tr)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 6B70E1BB-5EA6-495A-A44D-DAF6415174AB 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 Kuruluna 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
KEP Adresi : bursa.kurul1@hs01.kep.tr

Bilgi için:Selda BİLİK
Mimar



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

16.17.63

Toplantı Tarihi ve No : 25/04/2023-567
Karar Tarihi ve No : 25/04/2023- 12240

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Kurtoğlu mahallesinde, kentsel sit korunma alanında, Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında kalan, özel mülkiyete ait, tapunun E.128/Y.108 ada, E.52(13-14)/Y.8 parselinde kayıtlı taşınmaz üzerinde yer alan, 219 ve 220 envanter numaralarıyla 3.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapının tescil kaydının yeniden değerlendirilmesine ilişkin Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 17/04/2023 tarihli ve 2007722 sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve ilgi dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Kurtoğlu mahallesinde, kentsel sit korunma alanında, Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamındaki kalan, özel mülkiyete ait, tapunun E.128/Y.108 ada, E.52(13-14)/Y.8 parselinde kayıtlı taşınmaz üzerinde yer alan yapının 26/08/1988 tarih ve 146 sayılı kararla; koruma grubunun 3 grup olarak belirlendiği; 13/11/1991 tarihli ve 2102 sayılı kararla uygun bulunan projesi doğrultusunda 6 katlı betonarme apartman haline geldiği anlaşıldığından;

Kültür ve Tabiat Varlıklarının Koruma Yüksek Kurulunun 14/09/2010 tarihli ve 773 sayılı İlke Kararındaki "Önceden alınmış ilke kararları doğrultusunda koruma şansını kaybetmiş veya mimari özelliğini tümü ile yitirmiş veya kamu yararına kaldırılması gerekli görülerek fotoğrafları ile röleveleri alınarak koruma bölge kurulu kararları gereğince yerine imar mevzuatına göre uygulama yapılması izni verilmiş korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı parsellerinin tescil kayıtlarının kaldırılmasına" hükmü kapsamında korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil kaydının kaldırılmasına;

Tapu Müdürlüğünce taşınmazın tapu kaydındaki "eski eserdir" şerhinin terkinde,
Koruma Amaçlı İmar Planında gerekli düzeltmelerin yapılarak değerlendirmek üzere Kurulumuza iletilmesine karar verildi.

BAŞKAN
Hayrettin ELDEMİR
(İmza)



BAŞKAN YARDIMCISI
Mücahit ARSLAN
(İmza)

ÜYE
Hasan ÇALIŞKAN
(İmza)

ÜYE
Dr. Sami KALFAOĞLU
(İmza)

ÜYE
Ahmet CORUK
(İmza)

ÜYE
Gökhan GÜMÜŞDAĞ
(Bulunmadı)

ÜYE
Yusuf Kenan KAYNAK
(İmza)

ÜYE
Bursa Büyükşehir Belediye
Temsilcisi
Faruk ÖZGÖKÇE
(İmza)

ÜYE
Yıldırım Belediye Temsilcisi
İsmihan AYDIN
(İmza)



YAPI RUHSATI										İnşaat eder.	
1-Ruhsatı veren kurum <i>yıldırım Bekediyesi</i>			2-Ruhsat tarihi <i>26.12.1991</i>			3-Ruhsat numarası <i>115-02</i>					
4-Ruhsatın verilmiş mevsad <i>Yeni Yeri</i>		5-Ruhsatlı <i>Kurt oğlu</i>		6-Pafta no <i>34</i>		7-Ada no <i>128</i>		8-Parşel no <i>52</i>			
9-Yar duruş tarihi <i>3.10.1991</i>		10-İmar duruş numarası <i>2431</i>		11-İsimsiz türü <i>Kaloriferli</i>		12-Yakıt türü <i>SIVI</i>					
13-Tapu tescil belgesi veren kurum <i>yıldırım L. Bölge Tapu sicil müd.</i>				14-Tapu tescil belgesi tarihi <i>- 9 - 1991</i>		15-Tapu tescil belgesi numarası <i>4-339</i>					
YAPI SAHİBİNİN					YAPI MÜTEAHHİDİNİN						
16-Adı soyadı/Unvanı <i>Murat Akkan ve hiss.</i>					20-Adı soyadı/Unvanı <i>Murat Akkan</i>			21-Kurum sicil numarası <i>243</i>			
17-Bağlı olduğu vergi dairesi <i>Sethesi</i>		18-Vergi dairesi sicil numarası <i>0399540010</i>		22-Bağlı olduğu vergi dairesi <i>Sethesi</i>		23-Vergi dairesi sicil numarası <i>0399540010</i>					
19-Adresi <i>Basak Cad. No=26/51 Bursa</i>					24-Adresi <i>Basak Cad. No=26/51 Bursa</i>						
25-Yapının her bir Ünite-sinin kullanma mekânı		26-Ünite sayısı	27-Yüz ölçümü	28-Yol mevzuatı ölçüm kat sayı	29-Yol mevzuatı ölçüm kat sayı	30-Toplam kat sayı	31-Yapının yüksekliği	32-1 a sinin maliyeti	33-Ya sinin sınıfı	34-Ya sinin grubu	
<i>Daire</i>		<i>8</i>	<i>871</i>	<i>1</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>15.50</i>	<i>662.500</i>	<i>III</i>	<i>B</i>	
<i>Dükkan</i>		<i>1</i>	<i>179</i>	<i>11</i>	<i>11</i>	<i>11</i>	<i>1</i>	<i>662.500</i>	<i>III</i>	<i>B</i>	
Toplam		<i>9</i>	<i>1050</i>								
35-İnşaatın toplam maliyet kıymeti (Ara maddeler dahil) <i>697.625.000</i>			36-Alt olduğu yıl <i>1991</i>		37-Yapının arsa değeri <i>442.29.600</i>		38-Toplam maliyet (Ara maddeler dahil) <i>709.854.600</i>				
39-İskeletin cinsi <i>Betonarme</i>			40-İskeletin ölçü mekânı <i>Tuğla</i>			41-Yığın yapının cinsi					
RUHSAT EKİ PROJELER					FENNİ MES'ULÜN (TUS)						
42-Planari proje <i>27.11.1991</i>					49-Adı soyadı <i>Erhan Mert (mimar)</i>						
43-Statik proje <i>5.12.1991</i>					50-Adresi <i>Hacılar mah. Konekardı sk. Pefelizh. No=3/22 Bursa</i>						
44-Tenisat projeleri <i>Sıhhi Tes=3.12.1991, Elk. Tes=25.11.1991, P.T.T. Tes=25.11.1991, Parşel Tes=26.12.1991</i>					51-Taahhüdü <i>26.12.1991-55933</i>						
45-Dolgu toplamı <i>125</i>		46-Kazı toplamı <i>430</i>		47-Harice çıkacak kazı toplamı <i>305</i>		52-Kurum sicil no <i>129</i>		54-İzazat			
48-Harice çıkacak kazı toplamının ödenileceği yer <i>Kaplıköyü</i>					53-Ada sicil no <i>8835</i>						
RUHSATLA İLGİLİ MÜHTELİF GELİRLER											
55-Gelirin mehiyeti	56-Makbuz tarihi	57-Makbuz no.	58-Tutarı (TL)	59-Açıklama	60-Ötopark harcı						
<i>Yol-Kanal harcı</i>	<i>26.12.1991</i>	<i>2431</i>	<i>179.000</i>	<i>görevli</i>	<i>Trafik komisyonunun 26.12.1991 ve 1991/13 sayılı kararı gereğince parşelinde ötopark ihtiyacı karşılanmadığından 857.284.000.- Ötopark beledi tahsil edilmiştir!</i>						
<i>Hına-İnşaat harcı</i>	<i>26.12.1991</i>	<i>2431</i>	<i>279.800</i>	<i>görevli</i>							
<i>Çeza</i>	<i>26.12.1991</i>	<i>2431</i>	<i>279.800</i>	<i>görevli</i>							
Toplam		<i>261.100</i>									
3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21,22,23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının fenni sorumluluğunu alan fen adamının da iznisi alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir.											
61-Düzenleyenin adı soyadı, Unvanı, İzaresi <i>Murat Akkan, Bnh. Bur. Sor.</i>			62-Kontrol edenin adı soyadı, Unvanı, İzaresi <i>Murat Akkan, Bnh. Bur. Sor.</i>			63-Onaylayanın adı soyadı, Unvanı, İzaresi					

İsminiz: Murat İLKME İl: Bursa Cilt No: 20
Baskı yeri: Altınşehir Sayfa No: 11

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI

Yapının Adı: Yeni Yapı - Topraklı Yapının Sahibi: Murat İLKME
Adı, Soyadı veya Unvanı: Murat İLKME

14 Pafta 123 Ada 5 Parsel

Bölüm : I — Yapı Kullanma İzin Kâğıdının Kapsamı:

1. Yeni yapının tamamı için verilmiştir.
2. İlave yapı için verilmiştir.
3. Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir.

Yapının biten kısımları için ev veya verilen kullanma izin kâğıdı varsa:
Tarihleri:
Cilt No:
Sayfa No:

Bölüm : II — Yapı için verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No:

Varsa ek Ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. ve tarihi:
Ruhsatnamenin cilt ve sayfa No.su ve Tarihi: 26.12.1991 145/2

Bölüm : III — Yapının Kullanış ve Yüzölçümü

Kullanım sınıfı (1)	m ²	Kullanış amaçları	m ²
1. Zemin		11. Ardiye	
2. Duvana		12. Okul	
3. Apartman		13. Hastahane	
4. Dükkan	571	14. Spor salonu	
5. İşletme		15. <u> </u>	
6. Sema		16. <u> </u>	
7. Fabrika	119	17. <u> </u>	
8. Mektep		18. <u> </u>	
9. Depo			
10. Genel		Toplam	690

14. Kullanış Maksudu Ev veya Apt. İske Bölüm Yürürlük Sınıfına

Bölüm : IV — Yapının Taşyıcı sistemi ve Kullanılan İnşaat Malzemesinin Cinsi

Taşyıcı sistemi: Yalıtım Cinsi:
 Çelik Cinsi:
 İskelet Doğru medenî cinsi:

Bölüm : V — Yapının Kat sayısı

Yol seviyesi altında: Yol seviyesi altında: Toplam:

Bölüm VI — Yapının süresi

Yapının başladığı tarih: 26.12.1991
Yapının bitiş tarihi: 15.4.1993

Bölüm : VII — Yapının Maliyeti

Yapının tüm maliyetli değeri (bruta hariç): 455.625.000 TL
Yapı sahibi tarafından bizzat mi yaptırılmıştır?
Yapı müteahhidi mi yaptırılmıştır?

Bölüm : VIII — Konutların Özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

	YAR	YOK	YAR	YOK
Elektrik	/		/	
Su	/		/	
Sıcak su	/		/	
Kanalizasyon	/		/	
Fosforik			X	
Aksanör			X	
Diğer				

b) Daire ile ilgili özellikler

Sıra	Daire		Dairelerin Özellikleri	M2	Gim. kat	Toplam
	Sayı	Bir dairenin yüzölçümü m ² (X)				
1 = a						
2 =						
3 =						
4 =	5	76,77				
5 =						
6 =						
7 = b						
Toplam		76,77				

(X) Öde sayıları eşit olan dairelerin, yüzölçümleri farklı ise bir sayıda diğer ortalama yüzölçümü yazınız.

26.12.1991 tarihli 145 cilt 2 sayılı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının emsalleri ile karşılaştırılarak ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 2194 sayılı İmar Kanununun 30 nci maddesi gereğince (tamam) 26.12.1991 için Yapı Kullanma İzin Kâğıdı verilmiştir.

26.12.1991 tarihli 145 cilt 2 sayılı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının emsalleri ile karşılaştırılarak ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 2194 sayılı İmar Kanununun 30 nci maddesi gereğince (tamam) 26.12.1991 için Yapı Kullanma İzin Kâğıdı verilmiştir.

İzmit İlçesi İmar Müdürlüğü
Bünyesinde İmar Kontrol Amirliği
Bünyesinde İmar İşleri Amirliği





T.C.
YILDIRIM BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2023/124

Özet: Kurtoğlu Mahallesi, 108 ada 8
parselde plan değişikliği talebi.

Karar No : 287

Belediye Meclisi' nin 06/09/2023 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/2 inci maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

" 1/1000 ölçekli Setbaşı Yeşil İmar Planı kapsamında Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Kurtoğlu Mahallesi, 108 ada, 8 parsel bitişik nizam beş katlı konut, zemin katlar ticaret olan imar adası içinde yer almakta olup parsel üzerinde tescilli sivil mimarlık örneği yapı bulunmaktadır. Söz konusu parsel tarihi kentsel sit koruma alanında kalmaktadır.

Kentsel Tasarım Müdürlüğünün 08.05.2023 tarih ve 232 sayılı yazısında; yazı ekinde bulunan Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.04.2023 tarih ve 12240 sayılı kararına göre işlem yapılması gerektiği ifade edilmiştir.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.04.2023 tarih ve 12240 sayılı kararında; "108 ada, 8 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde yer alan yapının, 26.11.1988 tarihli ve 239 sayılı kararla koruma grubunun 3 grup olarak belirlendiği, 26.08.1988 tarihli ve 146 sayılı kararla uygun bulunan projesi doğrultusunda 6 katlı betonarme apartman haline geldiği anlaşıldığından, Kültür ve Tabiat Varlıklarının Koruma Yüksek Kurulunun 14.09.2010 gün 773 sayılı İlke Kararı kapsamında korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilinin kaldırılmasına ve gerekli düzeltmelerin yapılarak Kurulumuza iletilmesine, denmektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelenmede; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.04.2023/12240 gün/sayılı kararına istinaden yürürlükteki imar planından 108 ada, 8 parseldeki tescil taramasının kaldırılmasına ve bitişik nizam beş katlı konut alanına alınmasına, adı geçen parselin Tarihi Kentsel Sit Alanında kalması nedeniyle 2863 sayılı Yasaya istinaden söz konusu plan değişikliğinin incelenmek üzere Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletilmesine, plan değişikliğini Kurulun aynen uygun görmesi halinde yürürlüğe girmesine mevcut oy birliğiyle /oy çokluğuyla karar verilmiştir. Belediye Meclisine sunulur." denmekte olup,



T.C.
YILDIRIM BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2023/124

Özet: Kurtoğlu Mahallesi, 108 ada 8
parselde plan değişikliği talebi.

Karar No : 287

-2-

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.04.2023/12240 gün/sayılı kararına istinaden yürürlükteki imar planından Kurtoğlu Mahallesi, 108 ada, 8 parseldeki tescil taramasının kaldırılmasına ve bitişik nizam beş katlı konut alanına alınmasına, bu doğrultuda hazırlanan plan değişikliğinin 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca kabulüne, adı geçen parselin Tarihi Kentsel Sit Alanında kalması nedeniyle 2863 sayılı Yasaya istinaden söz konusu plan değişikliğinin incelenmek üzere Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletilmesine, plan değişikliğini Kurulun aynen uygun görmesi halinde yürürlüğe girmesine, Belediye Meclisi' nin 06/09/2023 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada mevcudun oy birliği ile karar verildi.

Katip Üye
Nazlı Merve ERYILMAZ

Katip Üye
Ahmet AKSU





T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 1288

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

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 12/10/2023 günü saat 15.00'de yaptığı 2019/2024 seçim döneminin 53'üncü, 5'inci dönemin 9'uncu OLAĞAN toplantısının 1. Birleşimine ait gündemin 3/15'inci maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin, 14.09.2023 tarih ve 1169 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Yıldırım Belediye Meclisinin Meclis Kararlarının komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

Uygun Bulunan Kararlar:

- 1) 06.09.2023 tarihli ve 287 sayılı Meclis Kararı.
- 2) 06.09.2023 tarihli ve 288 sayılı Meclis Kararı.
- 3) 06.09.2023 tarihli ve 289 sayılı Meclis Kararı.
- 4) 06.09.2023 tarihli ve 290 sayılı Meclis Kararı.
- 5) 11.09.2023 tarihli ve 356 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 Yönetmeliğine" 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, 06.09.2023 tarihli ve 287, 288, 289, 290 sayılı Meclis Kararları ile 11.09.2023 tarihli ve 356 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

Bu raporda belirtilen İmar Planı değişikliklerinden "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğine" tabi olanların değer artış payı işlemlerinin tamamlanmasında ilgili İlçe 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 aynen kabulüne Büyükşehir Belediye Meclisinin, 12/10/2023 günlü OLAĞAN toplantısının 1. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.



Recai BAYKAN
Katip Üye

Abdullah ÇALI
Katip Üye

