



ASLİ GİBİDİR

YILDIRIM BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, KARAAĞAÇ MAHALLESİ,
671 ADA 19 PARELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ GÖKDERE DOĞUSU- İPEKÇİLİK UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 161040116



MIA ŞEHİR PLANLAMA LTD. ŞTİ.
AİBİNEŞİR Mah. Uğur İsmailoğlu Bulvarı,
Katın Özlüce-İs Merkezi No: 70KA, A
Blok, K:1 D:3 NİLÜTER BURSA
Nüfus/VG Vergi No: 6211635339
Mersis No:052110353690001
Tel/Fax: 0224 413 14 06 GSM: 0537 780 91 54

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

TURGUT YALIN
A ÇABU ŞEHİR PLANCISI
Oda Sicil No: 271 BBS Mescl. No: 16610047
Dip. No: 0911/1/3901
Kocak Mah. Akademi Kat: 43 Kat:1
Tic. Sicil No: 224 234 12 75 FKR3; O 224 234 99 40 /MURAT BURSA



Nazlı Merve ERVİLMAZ
Katip Üye

Mustafa ÇALISKAN
Katip Üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin
06.11.2023 tarih ve 439... sayılı
kararı ile uygun bulunmuştur.

Oktay YILMAZ
Yıldırım Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
11.01.2024 tarih ve 42... sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Karaağaç Mahallesi, 671 ada 19 parseli kapsamaktadır. 671 ada 19 parsel tapuda "Çelebi Mehmet Ortaokul" vasfında olup 5318,00 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel konum olarak Setbaşı Köprüsü'nün 450 m. güneyinde yer almaktadır.

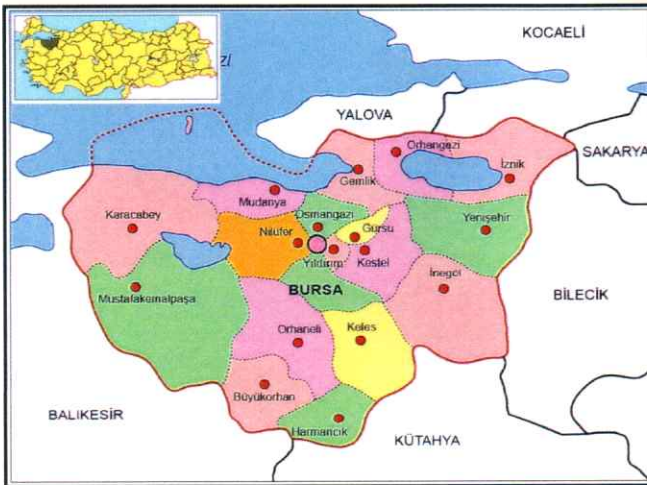
Bakanlıkça 18.08.1982/16032057-489 gün/sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 Ölçekli Gökdere Doğusu İpekçilik İmar Planı kapsamında Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Karaağaç Mahallesi, 671 ada, 19 parsel, Ortaöğretim Tesis Alanı olarak tanımlanmakta olup yola terki bulunmaktadır.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 19.06.2023 tarih ve 12434 sayılı kararında; **"04.11.1994 tarihli ve 3699 sayılı kararla 1476 envanter numaralı korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen bahçe duvarı ve anıtsal kapı yapıları bulunan, 27.09.2023 gün ve 11619 sayılı kararla 1 nolu rekonstrüksiyon projesi onaylanan, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait Milli Eğitim Bakanlığına tahsisli Çelebi Mehmet Lisesi, tapunun H22d07a3d pafta 671 ada, 19 parselinde kayıtlı taşınmazda yer alan bahçe duvarı ve anıtsal kapı yapılarına yönelik hazırlanan öneri korunma alanı paftasında gösterilen alanın, kendi parselininin 2863 sayılı Kanununun 8.maddesi uyarınca tescilli yapının korunma alanı olarak belirlendiği"** belirtilmiştir.

Bu kapsamda hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun kararı eki paftada belirtilen **koruma alan sınırı** ve **bahçe duvarı ve anıtsal kapı yapılar** imar planına işlenerek tescilli yapılara anıt yapı sembolü ilave edilmiştir.

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.



İlin 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; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Karaağaç Mahallesi, 671 Ada 19 Parseli kapsamaktadır. Parsel tapuda "Çelebi Mehmet Ortaokul" vasfında olup 5318,00 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel konum olarak Setbaşı Köprüsü'nün 450 m. güneyinde yer almaktadır.

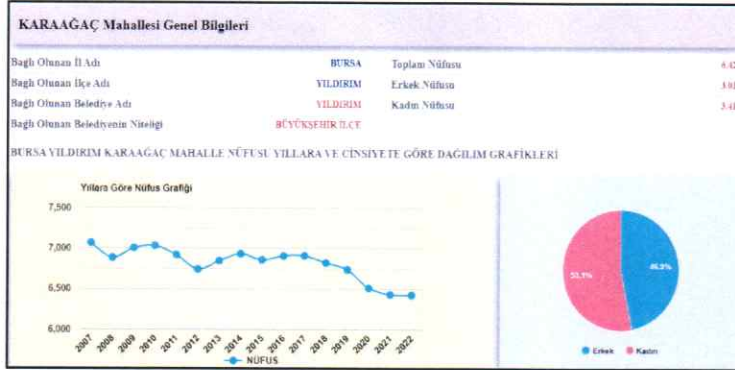
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

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.

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 İlçesinin Karaağaç Mahallesi'nde yer almaktadır. Karaağaç Mahallesi'nin nüfusu 6.427 kişidir. Nüfusun %53.10'u kadın, %46.90'ı erkektir.

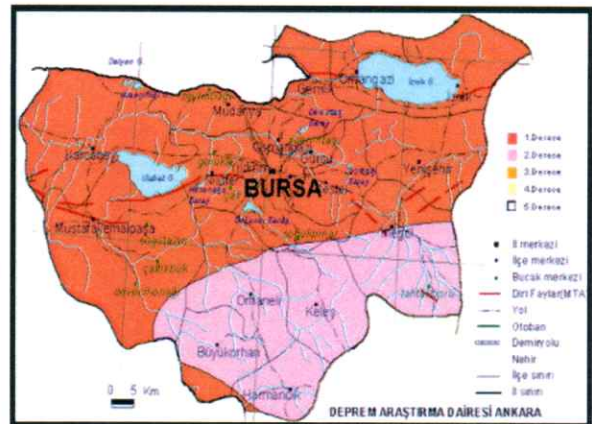
ADNKS verilerinin tutulmaya başlandığı 2007 yılında 7.070 kişi olan toplam nüfus yıllar içinde azalış göstererek 2022 yılında 6.427 kişi olmuştur. Nüfusun azalış eğiliminde olduğu gözlenmektedir.

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. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik



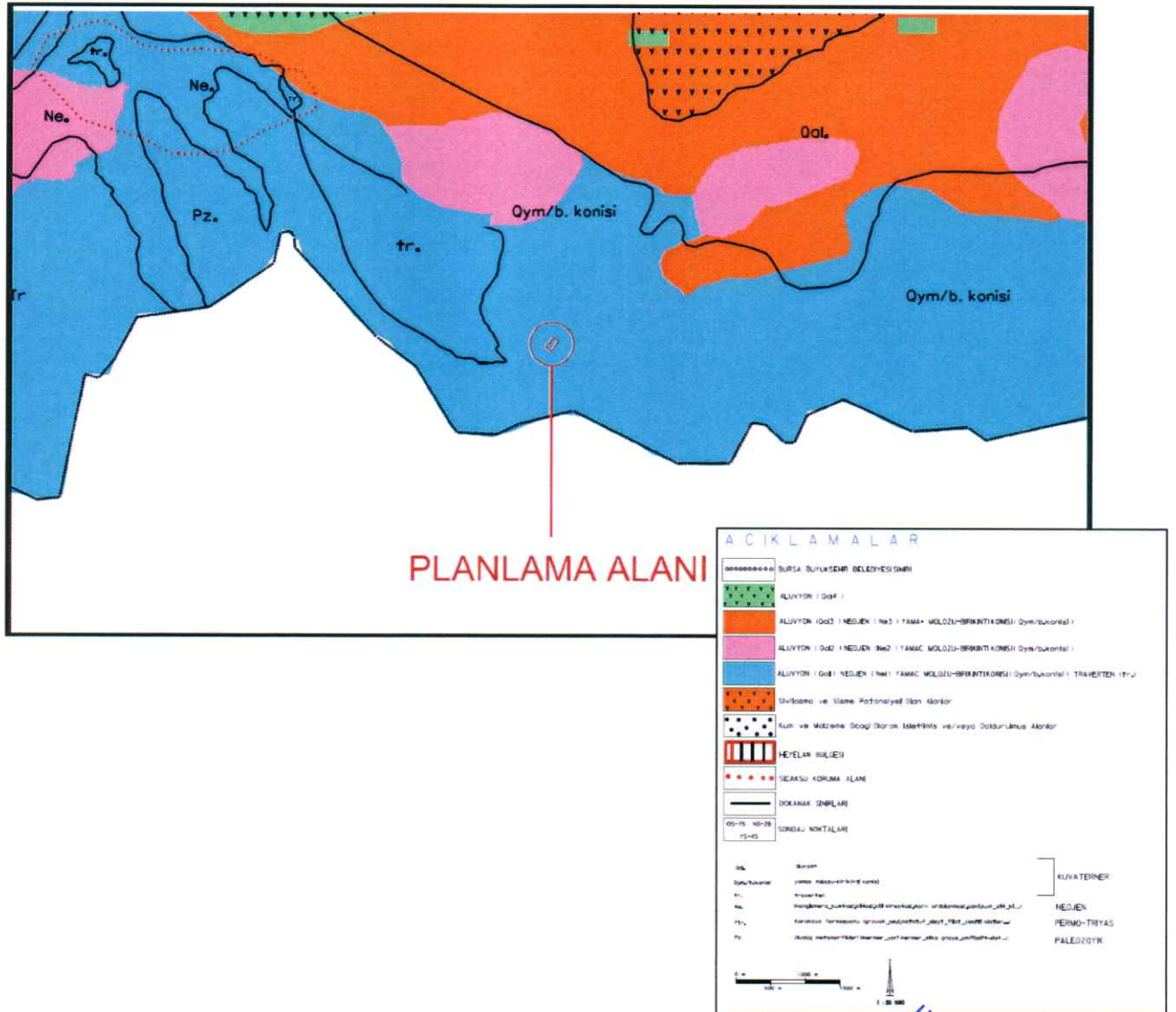
Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre 0,2-0,3 Aralığında tehlikeli alan içerisinde yer almaktadır.



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

2.4.2. Jeolojik Yapı

Bursa Büyük Şehir Belediyesi, Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım ilçelerini kapsayan ve TEMSON, GARANTİ TEKNİK ve ZETAŞ Firmalarınca hazırlanan Jeolojik ve Jeoteknik etüd değerlendirme raporlarında; zeminin genel özellikleri verilmiş olup söz konusu raporlara ait verilere dayanılarak Bursa Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Gelişme Şube Müdürlüğü, Zemin Etütleri Araştırma Şefliği tarafından mevcut imar planları yeniden değerlendirilmiş ve ARALIK 2000 günlü Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım İlçeleri Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Jeolojik Etüd Raporu'nun sonuç ve öneriler bölümü aşağıdaki gibidir.



yönelik mevcut ve inşa edilecek yapı temelleri altındaki zeminin ıslah alternatifleri değerlendirilmelidir.

- o Yapılacak yapı tipi, zemin koşulları, temel kotları, çevre yapılaşma vb etkenler dikkate alınarak ıslah yöntemleri değerlendirilmeli (örneğin jetgrout, taç kolon, dinamik konsolidasyon, önyükleme vb) ve uygun yöntem önerilmelidir.

8.1.3 Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar

Yapılan tüm modelleme çalışmalar ve detaylı analizler sonucunda inceleme alanı içerisinde "Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar" olarak tanımlenebilecek alanlara rastlanmamıştır.

9. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Bu çalışma kapsamında yapılan hale ile Bursa Büyükşehir Belediyesince Yıldırım ilçesinde Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından belirlenmiş kapsam dahilinde zemin etütleri TEMSON Sondajçılık İnş.Taah.Tic.ve San.Ltd.Şti tarafından gerçekleştirilmiştir. Mevcut nazım imar planlarının yeniden değerlendirilmesine ve imara açılması planlanan sahalara yönelik gerekli verilerin sağlanması amaçlanmış ve depremsellik, zemin ve temel mühendisliği yönünden mevcut imar planlarına atlık oluşturacak bölgelendirmeyi de içerecek şekilde yapılan değerlendirmeler ise ZETAŞ Zemin Teknolojisi A.Ş. tarafından gerçekleştirilerek bu rapor kapsamında sunulmaktadır.

Bu çalışma kapsamında öncelikle Yıldırım ilçesi sınırları yerleşim alanı ve yakın çevresinin jeolojik özellikleri araştırılmış, ayrıca bölgenin depremselliği hakkında ayrıntılı veriler toplanmıştır. Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından belirlenen Yıldırım ilçesine ait aşağıda belirtilen alanlarda ayrıntılı, jeolojik, depremsellik, morfolojik, hidrojeolojik ve jeoteknik çalışmalar yapılarak yerleşim açısından kısıtlayıcı unsurları olup olmadığı araştırılmış, yerleşim açısından kısıtlayıcı unsurları olmadığı ve bu alanlarda parsel bazında yapılması gereken çalışmaların kapsam ve içeriği, yapılan modellerle ve mikro bölgelendirme (Yerleşime Uygunluk) çalışmaları ile birlikte tanımlanmıştır. Yapılan mikro bölgelendirmede (Yerleşime Uygunlukta):





- Yerleşime Uygun Alanlar
- Önlentli Alanlar
 - Detaylı Zemin Etüdü Yapılmadan Yapılaşmaya İzin Verilmeyecek Alanlar
 - Ayrıntılı Zemin ve Temel Mühendisliği Etüdüleri ve Önlemleri Gerektiren Alanlar
- Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar

yaklaşımı ile sınıflandırması yapılmış ve yukarıda tariflenen risk gruplarına ilişkin detaylı değerlendirmeler yapılarak, ilgili risk grubu alanı için parsel bazında yapılması gereken etüd ve değerlendirme çalışmalarının kapsamı tariflenmiştir.

Yukarıda özetlenen çalışma kapsamı imar planlarının hazırlandığı baz olan 1/5000 ölçekte yürütülmüş olup, parsel bazında etüdlere baz teşkil etmek üzere sözkonusu çalışma alanının zemin modellemesine yönelik gerçekleştirmiştir. Dolayısıyla bu rapor kapsamındaki çalışmalardan hareketle sunulan veri ve değerlendirmeler, parsel bazında zemin mühendisliği ve temel tasarımına yönelik kullanılmamalı, ancak parsel bazında gerçekleştirilecek etüdlere ışık tutması ve gerçekleştirilecek bu tür etüd ve değerlendirmelerin kapsam ve içerik yönünden tahkiki amacına yönelik olarak kullanılmalıdır.

Çalışma sahası içinde kalan derelerle ilgili olarak, D.S.İ tarafından bu güne kadar çalışılan taşkın saha alanları yerleşime uygunluk paftalarına işlenmiştir. Ancak D.S.İ tarafından çalışılmayan alanlarla ilgili olarak, çalışma tamamlanmadan (islah önlemleri alınmadan) yapılaşmaya gidilmemelidir.

Teferrüç Güneyi Uludağ yamaçlarında kaya düşmesi riski gözlemlenmektedir. Bu Bölgede gerekli önlemler alınmadan yapılaşmaya gidilmemelidir. (Cgrubu zeminlerde değerlendirilmiştir).

İnceleme alanının jeolojik , jeoteknik ve mormofolojik özellikler ile yörenin 1. Derece deprem kuşağında bulunmasında göz önüne alındığında : yapılarda " Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik " esaslarına uyulmalıdır.





MIA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

İnceleme alanı içerisinde geçen tüm dere yataklarının, taşkın saha sınırlarının D.S.'ce belirlenmesi gerekmektedir. Taşkın sahalarında ıslah önlemleri alınmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.

Planlamaya yönelik bu rapor kapsamında, sınırlarımız içinde kalan imar planlarının irdelenmesi, (hazırlanan bu rapor altlık olmak üzere) Büyükşehir Belediyesi Zemin Etütleri Araştırma Şefliği ve Danışman Hocası tarafından hazırlanmış ve raporun ekindedir.



64

i.



BURSA BÜYÜKŞEHİR İMAR PLANI SAHASI PLAN REVİZYON RAPORU

- Bursa Büyükşehir Belediyesi, Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım ilçelerini kapsayan ve TEMSON GARANTİ TEKNİK ve ZETAŞ Firmalarınca hazırlanan Jeolojik ve Jeoteknik etüd değerlendirme raporlarında; zeminin genel özellikleri verilmiş olup söz konusu raporlara ait verilere dayanılarak Bursa Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Gelişme Şube Müdürlüğü, Zemin Etütleri Araştırma Şefliği tarafından mevcut imar planları yeniden değerlendirilmiş ve ARALIK 2000 günlü Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım ilçeleri Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Yapılacak İmar Planı Revizyonu çalışmalarının bu değerlendirme raporu doğrultusunda yapılması;
- T.C Bursa Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Gelişme Şube Müdürlüğü, Zemin Etütleri Araştırma Şefliği tarafından; NİLÜFER, OSMANGAZI ve YILDIRIM ilçelerine ait Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik değerlendirme raporun da verilen zemine ait parametreler zeminin genel özelliklerini karakterize etmekte olup, inceleme alanında zeminin farklı özellikler göstermesi nedeniyle parsel bazında ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etütlerinin yapılarak her parsel için zemin parametrelerinin belirlenmesi;
- Belediyesinde hazırlanan raporda Qal (alüvyon) olarak tanımlanan sahalarn tamamında parsel bazında yapılacak ayrıntılı jeoteknik etütler sonucunda, sıvılaşma tahkiki yapılarak (Özellikle Qal3, Qal4 simgesi ile gösterilen alanlarda risk yüksek olup titizlikle davranılması) sıvılaşma potansiyeli tespit edilen sahalarda sıvılaşmaya karşı alınabilecek önlem ve öneri projelerini içeren jeolojik jeoteknik etüt raporlarının hazırlanması;
- Rapor eki 1/5000 ölçekli paftalarda, bulunan mevcut yapılaşması tamamlanmış alanlarda; değerlendirme raporu neticesinde belirlenen kat yüksekliklerinden fazla olan yapıların sahiplerince uzman ekiplere incelettilererek gerekiyorsa 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 ilçesi, Teferrüç mahallesinde 13.04.1982 günlü jeolojik etüt rapor eki krokide belirlenen alan 'Afete Maruz Bölge' olarak değerlendirilmiş olup, söz konusu saha H22D 07c 1a-1b paftalarına yaklaşık olarak işaretlenmiş ve Yıldırım ilçesine ait rapora eklenmiştir.

Sabri SEVİM
Jeoloji Müh.

İbrahim ŞEREN
Jeoloji Müh.
16.01.2004

Kadircan AKTAŞ
Jeofizik Yük. Müh.

Seyfettin AYÇİÇEK
Jeoloji Mühendisi
17.01.2004

Ekrem DEMİRBAŞ
Genel Müdür Yardımcısı

7209 Sayılı Yasanın
2. maddesindeki
inceleme ve
ONA
17.1.2004
İzmit
Bal.
Arazi İşleri



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, Karaağaç Mahallesi, 671 ada 19 parseli kapsamaktadır. Planlama alanı Çelebi Mehmet Lisesi adına tahsisli olup güçlendirme çalışmaları kapsamında yeniden inşa edilmek üzere yıkılmış durumdadır.



2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Karaağaç Mahallesi, 671 Ada 19 Parseli kapsamaktadır. Parsel; maliye hazinesine ait olup Millî Eğitim Bakanlığına tahsisli durumdadır.

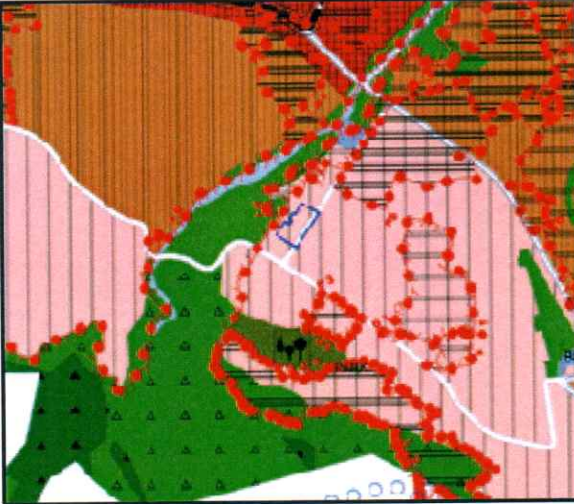
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



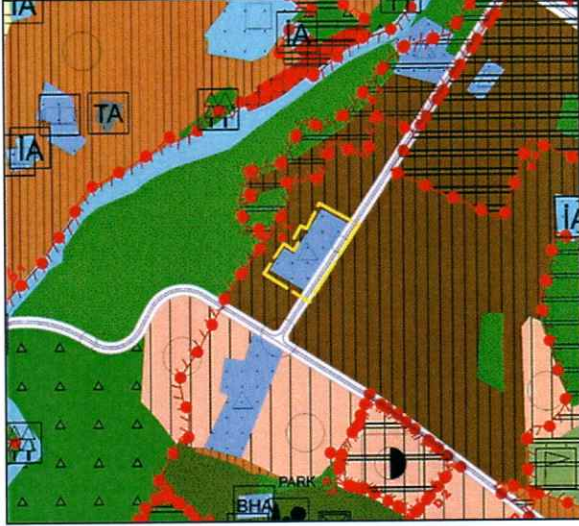
İmar Planı Değişikliği konu bölge; Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 19.1.1998 tarihinde onaylanan 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 yılı Çevre Düzeni Planında "**Mevcut Kentsel Yerleşimler**" olarak planlı bölge içerisinde kalmaktadır.

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



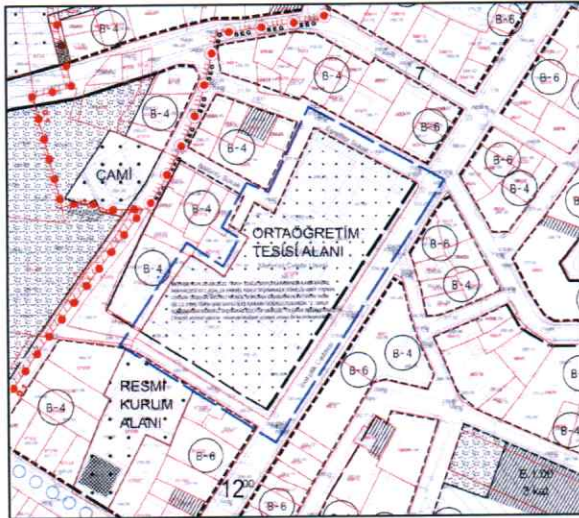
İmar Planı Değişikliği konu bölge; Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında "**Seyrek Yoğunluklu Meskûn Konut Alanı**" olarak planlı durumdadır.

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



İmar Planı Değişikliği konu bölge; 1/5000 Ölçekli Yıldırım Belediyesi Nazım İmar Planı kapsamında “Eğitim Alanı” olarak planlı durumdadır.

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



İmar Planı Değişikliği konu bölge; meri 1/1000 Ölçekli Gökdere Doğusu İpekçilik İmar Planı kapsamında “Ortaöğretim Tesis Alanı” olarak planlı durumdadır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Karaağaç Mahallesi, 671 Ada 19 Parseli kapsamaktadır. 671 ada 19 parsel tapuda “Çelebi Mehmet Ortaokul” vasfında olup 5318,00 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel konum olarak Setbaşı Köprüsü'nün 450 m. güneyinde yer almaktadır.



Bakanlıkça 18.08.1982/16032057-489 gün/sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 Ölçekli Gökdere Doğusu İpekçilik İmar Planı kapsamında Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Karaağaç Mahallesi, 671 ada, 19 parsel, Ortaöğretim Tesis Alanı olarak tanımlanmakta olup yola terki bulunmaktadır.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 19.06.2023 tarih ve 12434 sayılı kararında; **"04.11.1994 tarihli ve 3699 sayılı kararla 1476 envanter numaralı korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen bahçe duvarı ve anıtsal kapı yapıları bulunan, 27.09.2023 gün ve 11619 sayılı kararla 1 nolu rekonstrüksiyon projesi onaylanan, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait Milli Eğitim Bakanlığına tahsisli Çelebi Mehmet Lisesi, tapunun H22d07a3d pafta 671 ada, 19 parselinde kayıtlı taşınmazda yer alan bahçe duvarı ve anıtsal kapı yapılarına yönelik hazırlanan öneri korunma alanı paftasında gösterilen alanın, kendi parselinin 2863 sayılı Kanununun 8.maddesi uyarınca tescilli yapının korunma alanı olarak belirlendiği"** belirtilmiştir.

İmar planı değişikliği öncesinde kurumlara konuya esas kurum görüş yazıları sorulmuştur.

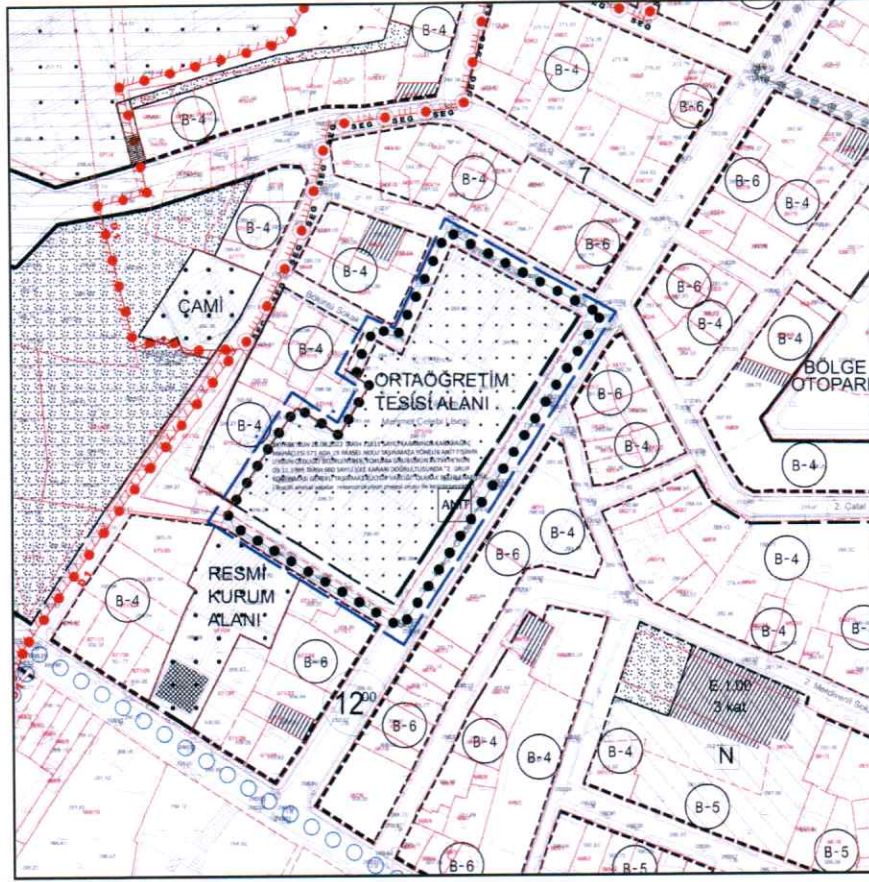
- İl Milli Eğitim Müdürlüğü 14.11.2023 tarih 89695263 sayılı cevap yazısında; **"...Karaağaç Mahallesi 671 ada 19 parsel kapsamında yapılmış olan plan değişikliği ile ilgili Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır."** şeklinde,
- Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Ertuğrulgazi Emlak Müdürlüğü bila tarih 7953788 sayılı yazısında; **"... konu hakkında Muradiye Emlak Müdürlüğü'nden alınan 14.11.2023 tarihli ve 7944754 sayılı yazıda; Yapılan plan değişikliğinin BKVKBK nin 19.06.2023 tarih 12434 sayılı kararına istinaden hazırlandığı, hazine menfaati açısından alehte bir duruma yol açmayacağıının değerlendirildiği bildirilmiştir."** şeklinde,

görüş bildirilmiştir. Bu kapsamda kurul kararı ve kurum görüşleri kapsamında BKVKBK 19.06.2023 tarih 12434 sayılı kararına istinaden imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Yukarıda belirtilen gerekçeler kapsamında hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun kararı eki paftada belirtilen **koruma alan sınırı ve bahçe duvarı ve anıtsal kapı yapılar** imar planına işlenerek tescilli yapılara anıt yapı sembolü ilave edilmiştir. Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği sonrası oluşan karşılaştırmalı arazi kullanım tablosu aşağıdaki gibidir.

13



KULLANIM TÜRÜ	ONAYLI PLAN	ORAN	ÖNERİ PLAN	ORAN
ORTAÖĞRETİM TESİSİ	4960.43	81%	4960.73	81%
YOL	1169.86	19%	1169.56	19%
TOPLAM	6130.29	100%	6130.29	100%

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde amaçlanan Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.05.2023 tarih ve 12422 sayılı kararının imar planına aktarılması olup 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler ile şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygundur.



14



MIA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

3.3. KURUM GÖRÜŞLERİ



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Millî Eğitim Müdürlüğü



Sayı : E-63985753-754-89695263
Konu : Plan Değişikliği Hk.
Kurum Görüşü

14.11.2023

YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

İlgi : 08.11.2023 tarihli ve 13439 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda İlimiz, Yıldırım ilçesi, Karaağaç Mahallesi, 671 ada 19 parsel 1/1000 ölçekli Gökdere doğusu İpekçilik planı kapsamında bulunan eğitim alanının Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 19.06.2023 tarihli ve 12434 sayılı kararı ile 671 ada 19 parsel çevresinde koruma alanı sınırlarının bahçe duvarı ile anıtsal kapının plan değişikliği yapılarak imar planına işlendiği belirtilmekte olup bu plan değişikliğine ilişkin tarafınızca Müdürlüğümüzden kurum görüşü talep edilmiştir.

Buna göre bahse konu olan Yıldırım ilçesi Karaağaç Mahallesi 671 ada 19 Parsel kapsamında yapılmış olan plan değişikliği ile ilgili Müdürlüğümüzce bir sakınca görülmemektedir.
Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Dr. Ahmet ALİREİSOĞLU
İl Millî Eğitim Müdürü

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Adres : Hocasasan Mah. İlkbahar Cad. No:38
(Yeni Hükümet Konakları A Blok) 16050 Osmangazi/BURSA
Telefon No : 0 (224) 445 16 55
E-Posta: emlak16@mcb.gov.tr
Kep Adresi : meb@hs01.kep.tr
Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/meb-cbys>
Bilgi için: Necdet ALTUN (Şef) - Veli GÖKMEŞ
Unvan: Büro Hizmetleri
İnternet Adresi: <http://bursa.meb.gov.tr>
Faks: 2244451810
Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. <https://evraksorgu.meb.gov.tr> adresinden 9f20-a06d-3368-a980-0149 kodu ile teyit edilebilir.

15



MIA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com



TASNİF DIŞI

T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü
Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Ertuğrulgazi Emlak Müdürlüğü



Sayı : E-21330151-400-7953788
Konu : Karaağaç Mahallesi, 671 ada, 19 parsel
kurum görüşü

YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞINA (Plan ve Proje Müdürlüğü)

İlgi : 08.11.2023 tarihli ve E-38912401-310.01.04.01-13439 sayılı yazınız.

Bakanlıkça 18.08.1982/16032057-489 gün/sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 Ölçekli Gökdere Doğusu İpekçilik İmar Planı kapsamında Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Karaağaç Mahallesi, 671 ada, 19 parsel, Ortaöğretim Tesis Alanı olarak tanımlanan taşınmazın yola terki bulunduğu, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 19.06.2023 tarih ve 12434 sayılı kararında; "04.11.1994 tarihli ve 3699 sayılı kararla 1476 envanter numaralı korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen bahçe duvarı ve anıtsal kapı yapıları bulunan, 27.09.2023 gün ve 11619 sayılı kararla 1 nolu rekonstrüksiyon projesi onaylanan, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait Milli Eğitim Bakanlığına tahsisli Çelebi Mehmet Lisesi, tapunun H22d07a3d pafta 671 ada, 19 parselinde kayıtlı taşınmazda yer alan bahçe duvarı ve anıtsal kapı yapılarına yönelik hazırlanan öneri korunma alanı paftasında gösterilen alanın, kendi parselinin 2863 sayılı Kanununun 8.maddesi uyarınca tescilli yapının korunma alanı olarak belirlenmesine" denildiği, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 19.06.2023 tarih ve 12434 sayılı kararına istinaden hazırlanan 671 ada 19 parsel çevresinde korunma alanı sınırının, bahçe duvarı ile anıtsal kapının imar planına işlendiği plan değişikliği önerisinin yazınız ekinde gönderildiği belirtilerek söz konusu plan değişikliği teklifinin, tarafımızca incelenek Kurum görüşümüzün ivedi olarak tarafınıza iletilmesi ilgi yazınız ile istenilmiştir.

Konu hakkında Muradiye Emlak Müdürlüğünden alınan 14/11/2023 tarihili ve 7944754 sayılı yazıda; söz konusu yazınızın incelenmesi neticesinde, yapılan plan değişikliğinin Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 19/06/2023 tarih ve 12434 sayılı kararına istinaden hzırlandığı, tescilli bahçe duvarı ve anıtsal kapının plana işlenmesinden ibaret olduğu, Hazine menfaati açısından aleyhte bir duruma yol açmayacağı değerlendirildiği bildirilmiştir.

Bilgilerinize arz ederim.

Mehmet Ersan AYTAÇ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü V.

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 7C46DB0B-DF46-4334-8965-822B6F4B177E Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Ek Hizmet Binası Gaziağaç Mah. Mudanya Cad. No:4/1 Osmangazi/BURSA Bilgi için: Murat HELVACIOĞLU Milli Emlak Uzmanı
Telefon: (224) 221 13 00 Belgegeçer: (224) 222 20 86
KEP Adresi: bursacevreshehircilik@hs01.kep.tr

TASNİF DIŞI

16



MIA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

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

16.17.148

KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 19/06/2023- 574
Karar Tarihi ve No : 19/06/2023- 12434

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Karaağaç Mahallesi, 1/1000 ölçekli Maksem Doğusu-Gökdere İpekçilik İmar Planı kapsamında, sit alanı dışında, parselinde 04/11/1994 tarihli ve 3699 sayılı kararla 1476 envanter numaralı korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen bahçe duvarı ve anıtsal kapı yapıları bulunan, 27/09/2022 tarihli ve 11619 sayılı kararla 1 no'lu rekonstrüksiyon projesi onaylanan, mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait, Milli Eğitim Bakanlığı'na tahsisli Çelebi Mehmet Lisesi, tapunun H22d.07a.3d pafta, 671 ada, 19 parselinde (Eski: 50 pafta, 1903 ada, 56 parsel) kayıtlı taşınmazda yer alan anıtsal yapılara yönelik korunma alanı belirlenmesine ilişkin Bursa Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 14/02/2023 tarihli ve 3484911 sayılı yazısı ile Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 14/06/2023 tarih ve 2105083 sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve ilgili dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Karaağaç Mahallesi, 1/1000 ölçekli Maksem Doğusu-Gökdere İpekçilik İmar Planı kapsamında, sit alanı dışında, parselinde 04/11/1994 tarihli ve 3699 sayılı kararla 1476 envanter numaralı korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen bahçe duvarı ve anıtsal kapı yapıları bulunan, 27/09/2022 tarihli ve 11619 sayılı kararla 1 no'lu rekonstrüksiyon projesi onaylanan, mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait, Milli Eğitim Bakanlığı'na tahsisli Çelebi Mehmet Lisesi, tapunun H22d.07a.3d pafta, 671 ada, 19 parselinde kayıtlı taşınmazda yer alan bahçe duvarı ve anıtsal kapı yapılarına yönelik hazırlanan öneri korunma alanı paftasında sınırları gösterilen alanın, kendi parselinin, 2863 sayılı Kanun'un 8.maddesi uyarınca tescilli yapının korunma alanı olarak belirlenmesine karar verildi.

BAŞKAN
Hayrettin ELDEMİR
(İmza)

ASLI GİBİDİR
Ersin ÇİFTİNDAG
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)



MIA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis 8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com



ANITSAL KAPI VE DUVAR KORUNMA ALANI KÖŞE KOORDİNAT LİSTESİ

No	Y	X	Notları	Y	X
X0	420560.155	4449348.523	X1	420613.594	4449374.074
X2	420598.728	4449374.752	X3	420607.899	4449382.171
X4	420591.440	4449345.422	X5	420595.463	4449327.890
X6	420596.353	4449330.440	X7	420586.941	4449329.992
X8	420585.195	4449333.250	X9	420586.203	4449312.930
X10	420578.703	4449312.260	X11	420575.733	4449316.090
X12	420568.230	4449321.010	X13	420567.903	4449321.240
X14	420567.110	4449320.787	X15	420561.444	4449313.664
X16	420559.852	4449310.798	X17	420559.393	4449310.120
X18	420548.368	4449292.879	X19	420548.030	4449285.913
X20	420545.910	4449290.100			

1:200 Ölçekte Çizim - 1:50 Ölçekte

BURSA İLİ

YILDIRIM İLÇESİ

KARAĞAÇ MAHALLESİ



MEHMET ÇELEBİ LİSESİ ANITSAL KAPI VE DUVAR



ANITSAL KAPI VE DUVAR KORUNMA ALANI SINIRI

PAFTA : H22d07a3d

ADA / PARSEL : 671 / 19

ÖLÇEK : 1 / 1000

ASLI GIBİDİR
Erdal ÇELİKLİ
Koruma Bölge Teknik Müdürlüğü

Çizim ve Kontrol Varsayılan Korunma Bölge Kurulumu
19/06/2023 ve 12434
MIA ŞTİ



T.C.
YILDIRIM BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2023/172

Özet: Karaağaç Mahallesi, 671 ada 19
parsele ilişkin plan değişikliği
talebi.

Karar No : 439

Belediye Meclisi' nin 06/12/2023 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/6
ıncı maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi
sonunda;

Raporda;

"Bakanlıkça 18.08.1982/16032057-489 gün/sayılı kararıyla onaylanan 1/1000
Ölçekli Gökdere Doğusu- İpekçilik İmar Planı kapsamında Bursa İli, Yıldırım İlçesi,
Karaağaç Mahallesi, 671 ada, 19 parsel, Ortaöğretim Tesis Alanı olarak
tanımlanmakta olup yola terki bulunmaktadır.

Kentsel Tasarım Müdürlüğünün 22.05.2023 tarih ve 291 sayılı yazı ekinde
bulunan Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 19.06.2023 tarih ve 12434
sayılı kararına göre işlem yapılması gerektiği ifade edilmiştir.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 19.06.2023 tarih ve 12434
sayılı kararında; "04.11.1994 tarihli ve 3699 sayılı kararla 1476 envanter numaralı
korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen bahçe duvarı ve anıtsal
kapı yapıları bulunan, 27.09.2023 gün ve 11619 sayılı kararla 1 nolu rekonstrüksiyon
projesi onaylanan, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait Milli Eğitim Bakanlığına tahsisli
Çelebi Mehmet Lisesi, tapunun H22d07a3d pafta 671 ada, 19 parselinde kayıtlı
taşınmazda yer alan bahçe duvarı ve anıtsal kapı yapılarına yönelik hazırlanan öneri
korunma alanı paftasında gösterilen alanın, kendi parselinin 2863 sayılı Kanunun
8.maddesi uyarınca tescilli yapının korunma alanı olarak belirlenmesine"
denmektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge
Kurulunun 19.06.2023/12434 gün/sayılı karar ekinde köşe koordinatları belirlenen
Bahçe Duvarı Ve Anıtsal Kapı Korunma Alanı Sınırı ile kültür varlığı tescilli Çelebi
Mehmet Lisesi bahçe duvarı ve anıtsal kapı taramasının imar planına işlenmesine,
söz konusu alanda "Korunma alanında yapılacak her türlü uygulama öncesi Koruma
Bölge Kurulu izni alınması gereklidir" şeklinde plan notu tanımlanmasına, 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 : 2023/172

Karar No : 439

Özet: Karaağaç Mahallesi, 671 ada 19
parsele ilişkin plan değişikliği
talebi.

-2-

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 19.06.2023/12434 gün/sayılı karar ekinde köşe koordinatları belirlenen Bahçe Duvarı Ve Anıtsal Kapı Korunma Alanı Sınırı ile kültür varlığı tescilli Çelebi Mehmet Lisesi bahçe duvarı ve anıtsal kapı taramasının imar planına işlenmesine, söz konusu alanda "Korunma alanında yapılacak her türlü uygulama öncesi Koruma Bölge Kurulu izni alınması gereklidir" şeklinde plan notu tanımlanmasına, bu doğrultuda 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 06/12/2023 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretleli oylamada mevcudun oy birliği ile karar verildi.

Katip Üye
Nazlı Merve ERYILMAZ

Katip Üye
Mustafa ÇALIŞKAN

Meclis Başkanı
Oktay YILMAZ

Mipur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 42

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

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 11/01/2024 günü saat 15.00'de yaptığı 2019/2024 seçim döneminin 56'ncı, 5'inci dönemin 12'nci toplantısının 1. Birleşimine ait gündemin 3/6'ncı maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Büyükşehir Belediye Meclisinin, 14.12.2023/ 1736 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Yıldırım Belediye Meclisinin Meclis Kararlarının komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

Uygun Bulunan Kararlar:

- 1) 06.12.2023 tarihli ve 434 sayılı Meclis Kararı,
- 2) 06.12.2023 tarihli ve 437 sayılı Meclis Kararı,
- 3) 06.12.2023 tarihli ve 438 sayılı Meclis Kararı,
- 4) 06.12.2023 tarihli ve 439 sayılı Meclis Kararı,
- 5) 06.12.2023 tarihli ve 440 sayılı Meclis Kararı,
- 6) 11.12.2023 tarihli ve 469 sayılı Meclis Kararı,
- 7) 11.12.2023 tarihli ve 470 sayılı Meclis Kararı,
- 8) 11.12.2023 tarihli ve 471 sayılı Meclis Kararı,
- 9) 11.12.2023 tarihli ve 472 sayılı Meclis Kararı,
- 10) 11.12.2023 tarihli ve 473 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, 06.12.2023 tarihli ve 434, 437, 438, 439, 440 sayılı Meclis Kararları ile 11.12.2023 tarihli ve 469, 470, 471, 472, 473 sayılı Meclis Kararlarının **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, 11/01/2024 günlü OLAĞAN toplantısının 1. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.



Elif UÇAR
Katip Üye

Recai BAYKAN
Katip Üye

