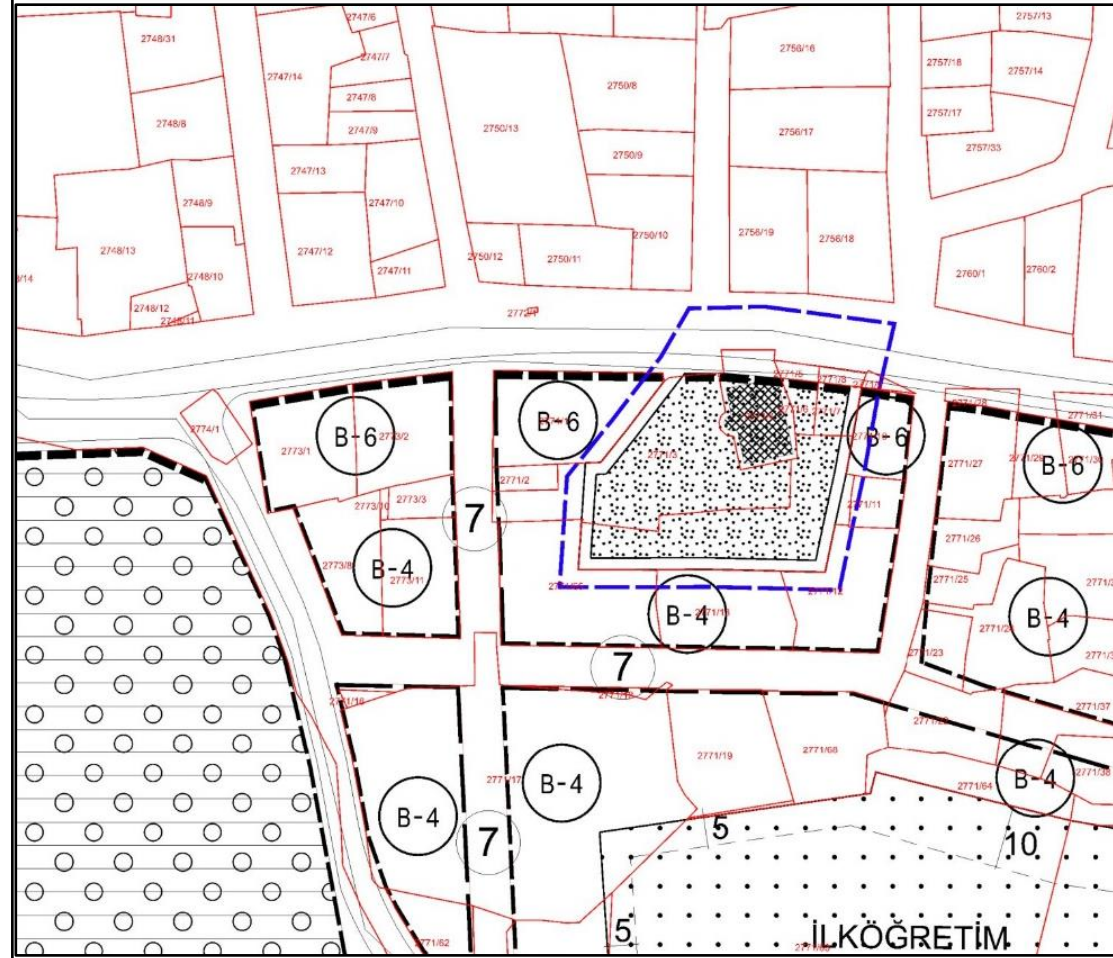
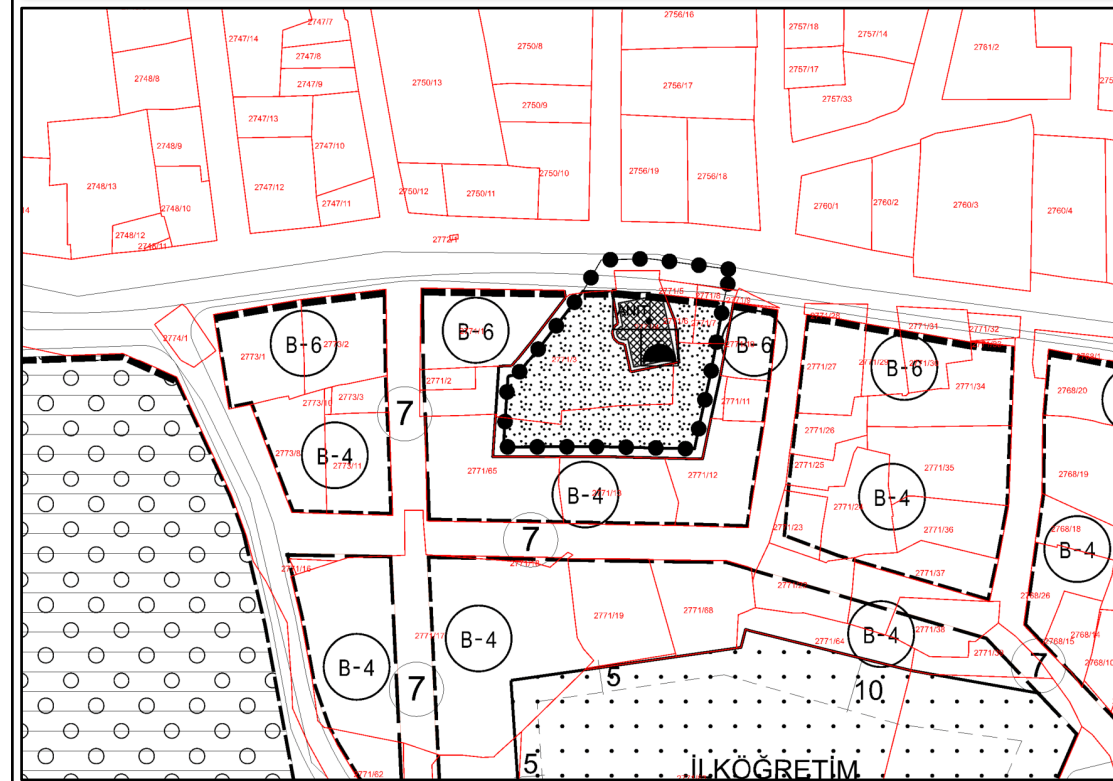


MEVCUT İMAR PLANI



ÖNERİ İMAR PLANI



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Hacı Seyfettin Mahallesi, 2771 ada 4 parseldeki Hacıseyfettin Cami Alanı ve çevresindeki korunma alanını kapsamaktadır. İmar Planı Değişikliğine konu bölge 2771 Ada 3,4,5,6,7,8 parselleri kapsamaktadır. 2771 ada 4 parsel tapuda "Cami" vasfında olup 172,06 m² yüzölçümüne sahiptir. Toplam imar planı değişikliğine konu alan ise 1325,22 m² büyüklüğündedir.

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Hacı Seyfettin Mahallesi, 2771 ada 4 parsel sayılı taşınmaz; Bakanlıkça 03.05.1983/160131009-512 gün/sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 Ölçekli Setbaşı Yeşil Emirsultan İmar Planı kapsamında yeşil alan ve yol olarak planlanmış olup söz konusu parselde tescilli yapı bulunmaktadır.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 19.06.2023 tarih ve 12440 sayılı kararında; Hacı Seyfettin Cami Vakfı mülkiyetindeki 2771 ada, 4 parselde yer alan 26.10.2021 gün ve 10842 sayılı kurul kararı ile 1.Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Hacı Seyfettin Cami' ne yönelik 2771ada, 3-4-5-6-7-8 parselleri kapsayan alanda 2863 sayılı Kanunun 8.maddesi uyarınca tescilli yapının korunma alanı sınırı belirlenmiş olup "korunma alanı sınırının ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı tescil taramasının imar planına işlenmesi gerektiği belirtilmiştir.

Bu kapsamda hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun kararı eki paftada belirtilen koruma alan sınırı ve korunması gerekli kültür varlığı tescil taraması imar planına işlenerek anıt yapı sembolü ilave edilmiştir. Ayrıca onaylı plan kapsamında park alanı olarak işli durumda olan anıt yapının (cami) yer aldığı 2771 ada 4 nolu parsel «Cami Alanı» olarak düzenlenmiştir.

Plan Hükümleri:

1-) Korunma alanında yapılacak her türlü uygulama öncesi Koruma Bölge Kurulu izni alınması gereklidir.

KULLANIM TÜRÜ	ONAYLI PLAN	ORAN	ÖNERİ PLAN	ORAN
CAMİ	0	0%	171.88	13%
PARK	1144.24	86%	972.37	73%
YOL	180.98	14%	180.97	14%
TOPLAM	1325.22	100%	1325.22	100%

UYDU GÖRÜNTÜSÜ



ONAY TARİHLERİ

Y.B.M:06.12.2023-437

B.B.B.M:11.01.2024-42

B.K.V.K.B.M: 26.02.2024-
13162

ASKI TARİHLERİ

15.04.2024-

14.05.2024

KONUM VE MÜLKİYET

KONUM: İmar Planı Değişikliğine konu bölge; konum olarak İncirli Caddesi'nin Güneyinde yer almakta olup Camii'nin güney ve doğu cephesinden Süngü Çıkmazı Sokağa, batı cephesinden 2. Fırın Sokağa cephelidir.

MÜLKİYET SAHİPLİLİĞİ: 2771 ada 4 numaralı parsel Hacı Seyfettin Cami Vakfı mülkiyetinde, 5 nolu parsel DSİ Genel Müdürlüğü, 6 nolu parsel Yıldırım Belediyesi, diğer parseller ise özel mülkiyete konudur.

TALEP SAHİBİ: YILDIRIM BELEDİYESİ



YILDIRIM BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma
Bölge Kurulunun
26/02/2024 tarih ve 13162 sayılı
kararı ekidir.

AŞLI GIBİDİR

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, HACİSEYFETTİN MAHALLESİ, 2771 ADA
3,4,5,6,7,8 PARSELLER VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ SETBAŞI YEŞİL EMİRSULTAN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP-1604071



MIA ŞEHİR PLANLAMA LTD. ŞTİ.
Aitmişah Mah. Uğur Kaırmacı Bulvarı,
Kıyıcı Ozalpa İş Merkezi, No: 79/A, A
Blok, K. 1 D: 8 NİĞİFER BURSA
Niğifer VD: Vergi No: 6211055389
Mersis No: 062110353899001
Tel/Fax: 0224 413 11 06 GSM: 0237 780 21 54

Murat İLKME
Şehir Plancısı
Oda Sicil No: 3322
Dip. No: 1163 (D:E:Ü)

YURGUT YALIN
GRUPLU ŞEHİR PLANCISI
Oda Sicil No: 27111111 No: 16510047
Dip. No: 11713501
Hizmet Adresleri: Etiler No: 43 Kat: 1
No: 0224 234 99 75 Faks: 0224 234 99 40 NİĞİFER/BURSA



Nazlı Meryem EKİLMAN

Katip Üye

Mustafa GALİSKAN

Katip Üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin
06.12.2023 tarih ve 437... sayılı
kararı ile uygun bulunmuştur.



Oktay YILMAZ
Yıldırım Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
11.10.2024 tarih ve 42... sayılı
kararı ile onaylanmıştır.



Alınur AKTAS
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Hacı Seyfettin Mahallesi, 2771 ada 4 parseldeki Haciseyfettin Cami Alanı ve çevresindeki korunma alanını kapsamaktadır. İmar Planı Değişikliğine konu bölge 2771 Ada 3,4,5,6,7,8 parselleri kapsamaktadır. 2771 ada 4 parsel tapuda "Cami" vasfında olup 172,06 m² yüzölçümüne sahiptir. Toplam imar planı değişikliğine konu alan ise 1325,22 m² büyüklüğündedir.

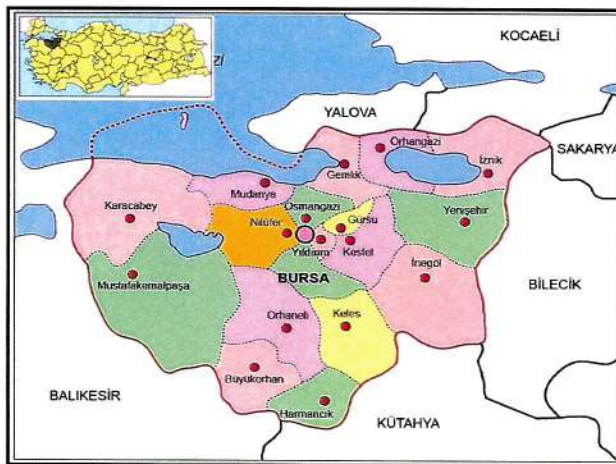
Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Hacı Seyfettin Mahallesi, 2771 ada 4 parsel sayılı taşınmaz; Bakanlıkça 03.05.1983/160131009-512 gün/sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 Ölçekli Setbaşı Yeşil Emirsultan İmar Planı kapsamında yeşil alan ve yol olarak planlanmış olup söz konusu parselde tescilli yapı bulunmaktadır.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 19.06.2023 tarih ve 12440 sayılı kararında; **"Hacı Seyfettin Cami Vakfı mülkiyetindeki 2771 ada, 4 parselde yer alan 26.10.2021 gün ve 10842 sayılı kurul kararı ile 1.Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Hacı Seyfettin Cami' ne yönelik 2771ada, 3-4-5-6-7-8 parselleri kapsayan alanda 2863 sayılı Kanunun 8.maddesi uyarınca tescilli yapının korunma alanı sınırı belirlenmiş olup "korunma alanı sınırının ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı tescil taramasının imar planına işlenmesi gerektiği"** 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 korunması gerekli kültür varlığı tescil taraması imar planına işlenerek anıt yapı sembolü ilave edilmiştir. Ayrıca onaylı plan kapsamında sehven park alanı olarak işli durumda olan anıt yapının (cami) yer aldığı 2771 ada 4 nolu parsel "Cami Alanı" olarak düzenlenmiştir.

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.

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. 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, Hacı Seyfettin Mahallesi, 2771 ada 4 parseldeki Cami Alanı ve çevresindeki korunma alanını kapsamaktadır. 2771 ada 4 parsel tapuda "Cami" vasfında olup 172,06 m² yüzölçümüne sahiptir. Toplam imar planı değişikliğine konu bölge 1325,22 m²'dir.

Planlama alanı konum olarak İncirli Caddesi'nin Güneyinde yer almakta olup Camii'nin güney ve doğu cephesinden Süngü Çıkmazı Sokağa, batı cephesinden 2. Fırın Sokağa cephelidir.

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

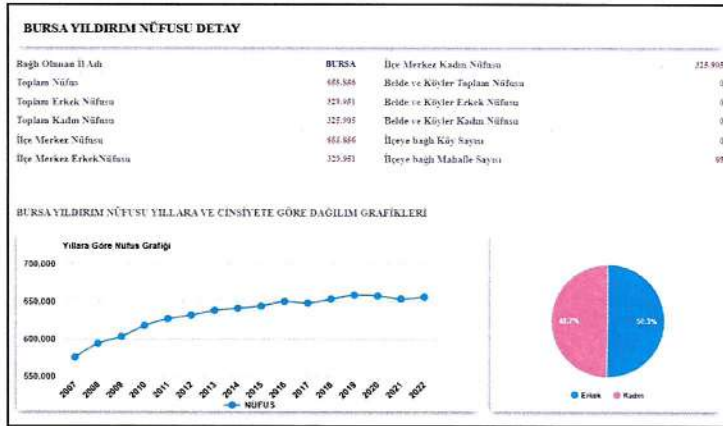
Bursa İli, İç Anadolu Bölgesi ile Marmara Bölgesi'ni birbirine bağlayan TR41 Bölgesi içerisinde yer almaktadır. Bursa İli 2022 yılı TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sistemi verilerine göre 3.194.720 kişidir.

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.

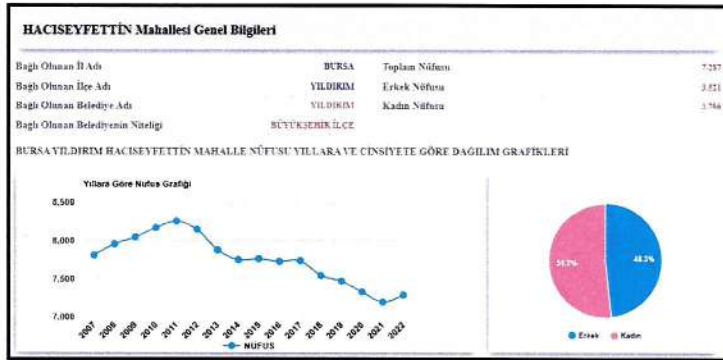




MIA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com



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 Hacı Seyfettin Mahallesi'nde yer almaktadır. Hacı Seyfettin Mahallesi'nin nüfusu 7.287 kişidir. Nüfusun %51.70'i kadın, %48.30'u erkektir.

ADNKS verilerinin tutulmaya başlandığı 2007 yılında 7.803 kişi olan toplam nüfus yıllar içinde lineer artış göstererek 2022 yılında 7.287 kişi olmuştur. Nüfusun artış eğiliminde olduğu gözlenmektedir.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

İmar Planı Değişikliğine konu bölge 1/1000 Ölçekli Setbaşı Yeşil Emirsultan Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Planlama alanı yakın çevresinde Emir Sulan Mezarlığı, İncirli Kültür Merkezi, Panorama 1326 Bursa Fetih Müzesi, Spor Tesis Alanı, Park Alanı, Sağlık Alanı gibi donatı kullanımları yer almaktadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

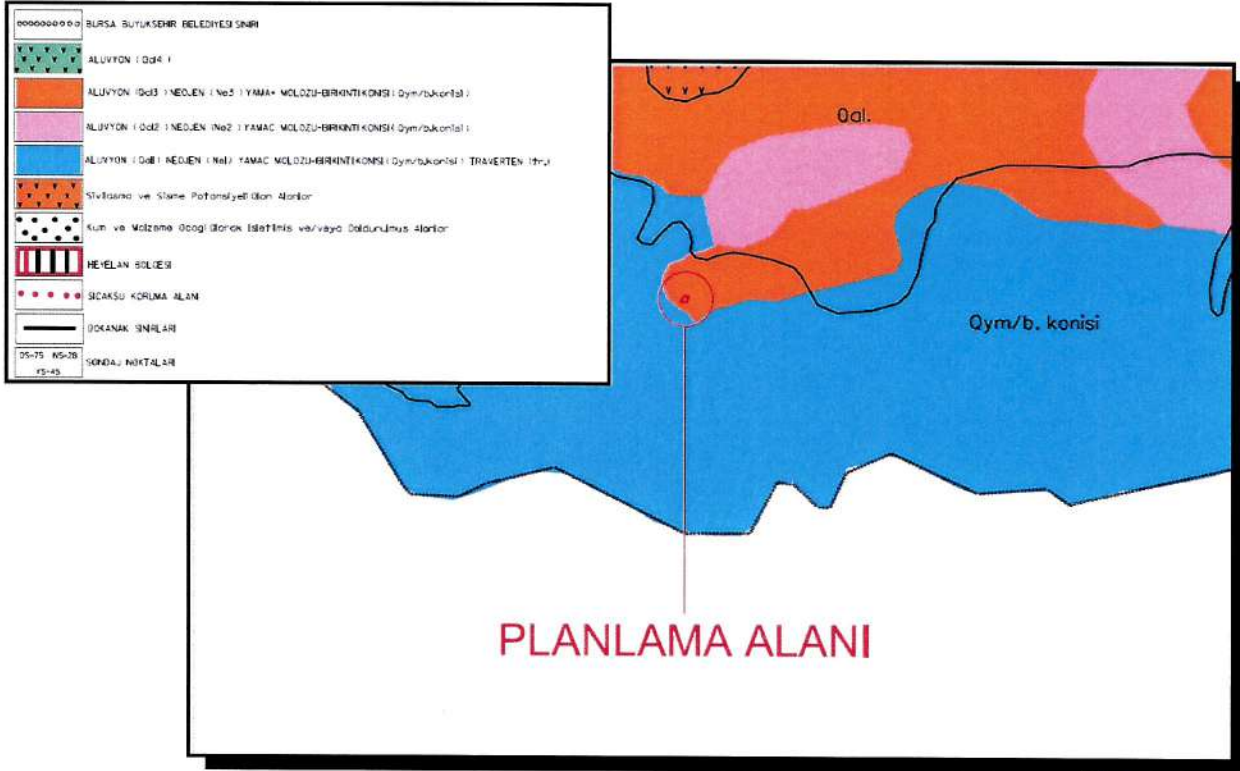
Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "**Türkiye Deprem Tehlike Haritası**" na göre 0,2-0,3 Aralığında tehlikeli alan içerisinde yer almaktadır. Ayrıca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


4



2.4.2. Jeolojik Yapı

Bursa Büyük Şehir Belediyesi, Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım ilçelerini kapsayan ve TEMSON, GARANTİ TEKNİK ve ZETAŞ Firmalarınınca 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 Etüt Raporu'nun sonuç ve öneriler bölümü aşağıdaki gibidir.





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

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

8.1.3.Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar

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

9. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Bu çalışma kapsamında yapılan ihale ile Bursa Büyükşehir Belediyesince Yıldırım ilçesinde Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından belirlenmiş kapsam dahilinde zemin etütleri TEMSON Sondajcılık 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 aitlik 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 civarının 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 geoteknik çalışmalar yapılarak yerleşim açısından kısıtlayıcı unsurların olup olmadığı araştırılmış, yerleşim açısından kısıtlayıcı unsurların olmadığı ve bu alanlarda parsel bazında yapılması gereken çalışmaların kapsam ve içeriği, yapılan modelleme ve mikro bölgelendirme (Yerleşime Uygunluk) çalışmaları ile birlikte tariflenmiştir. Yapılan mikro bölgelendirmede (Yerleşime Uygunlukta):




6



MIA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Kaya 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

- Yerleşime Uygun Alanlar
- Önlenti 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 etüdülere baz teşkil etmek üzere sözkonusu çalışma alanının zemin modellemesine yönelik gerçekleştirilmiştir. Dolayısıyla bu rapor kapsamındaki çalışmalardan hareketle sunulan veri ve değerlendirmeler, parsel bazında zemin mühendisliği ve temel tasarımına yönelik kullanılmamalı, ancak parsel bazında gerçekleştirilecek etüdülere 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 alanlarda ilgili olarak, çalışma tamamlanmadan (istah önlemleri alınmadan) yapılaşmaya gidilmemelidir.

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

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

63

i







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 sınırlarının D.S.İ'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.



54

i.

R 8

BURSA BÜYÜKŞEHİR İMAR PLANI SAHAŞI PLAN REVİZYON RAPORU

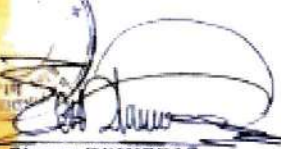
- Bursa Büyük Şehir Belediyesi, Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım ilçelerini kapsayan ve TEMSON, GARANTİ TEKNİK ve ZETAŞ Firmalarının hazırlanan Jeolojik ve Jeoteknik etüd değerlendirme raporlarında; zeminin genel özellikleri verilmiş olup söz konusu raporlara ait verilere dayanılarak Bursa Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Gelişme Şube Müdürlüğü, Zemin Etütleri Araştırma Şefliği tarafından mevcut imar planları yeniden değerlendirilmiş ve ARALIK 2000 günü 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;
- Belediyesince hazırlanan raporda Qal (alüvyon) olarak tanımlanan sahalanın 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 etüd raporlarının hazırlanması;
- Rapor eki 1/5000 ölçekli paftalarda, bulunan mevcut yapılaşma tamamlanmış alanlarda; değerlendirme raporu neticesinde belirlenen kat yüksekliklerinden fazla olan yapıların sahiplerince uzman ekiplere incelettilenek 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 günü jeolojik etüd 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.

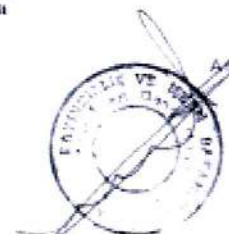

İbrahim ŞEREN
Jeoloji Müh.
16.04.2004


Kadircan AKTAŞ
Jeofizik Yük. Müh.


Seyyid AYÇİÇEK
Jeoloji Mühendisi
17.01.2001


Ekrem DEMİRBAŞ
Genel Müdür Yardımcısı

7280 Sivri Yabancı
E. imar planı için
İnceleme
ONA
17.11.2004
Bursa
Araştırma Şefliği

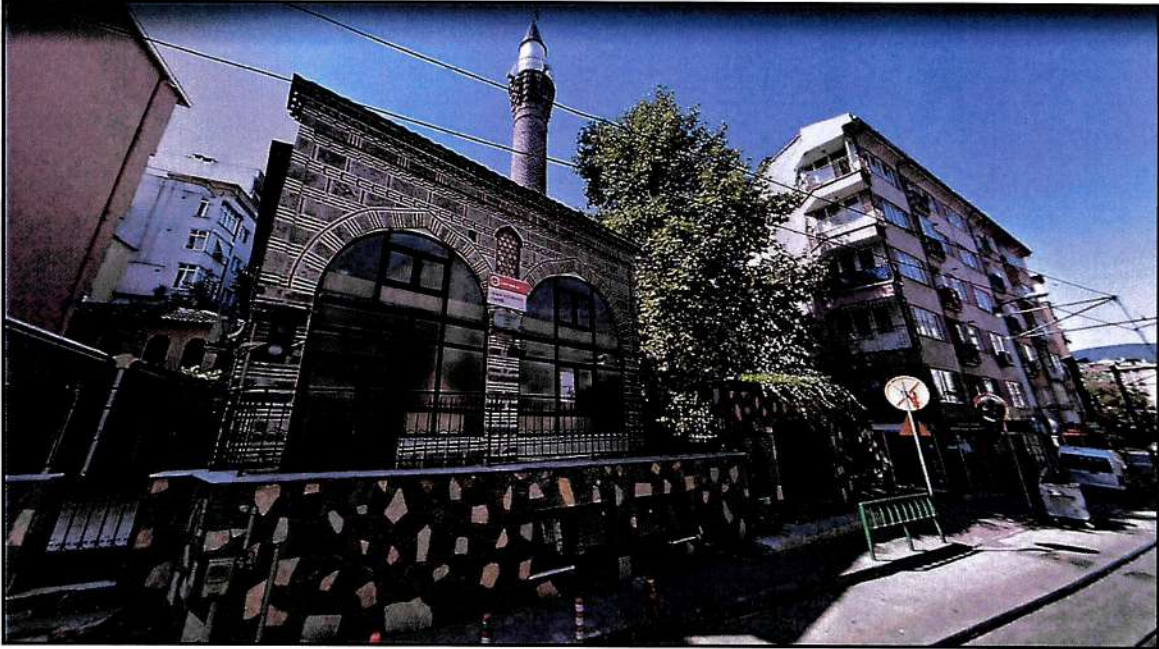


2.4.3. Morfolojik Yapı

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.

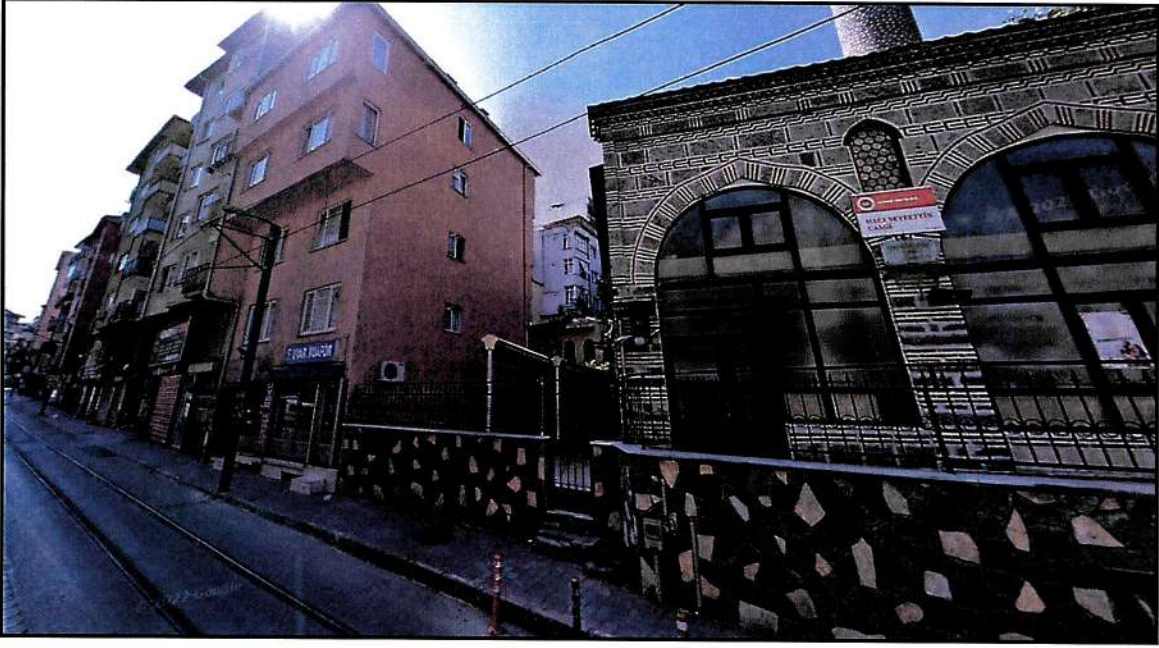
2.5. ARAZİ KULLANIMI

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Hacı Seyfettin Mahallesi, 2771 ada 3-4-5-6-7-8 parsellerini kapsamaktadır. İmar Planı Değişikliğine konu bölge içinde taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Hacı Seyfettin Cami ve çevresindeki korunma alan sınırı olarak belirlenmiştir. Planlama alanı 1325,22 m² yüzölçümüne sahiptir. Planlama alanı içerisinde Cami Alanı, dernek lokali, dört katlı kargir apartman ve bahçeli 4 adet konut yapıları yer almaktadır.





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: muratikme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com



2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Hacı Seyfettin Mahallesi, 2771 ada 3-4-5-6-7-8 parsellerini kapsamaktadır. 2771 ada 4 parsel Hacı Seyfettin Camii Vakfı mülkiyetinde, 2771 ada 5 parsel DSİ Genel Müdürlüğü, 2771 ada 6 parsel Yıldırım Belediyesi, diğer parseller ise özel mülkiyete konudur.

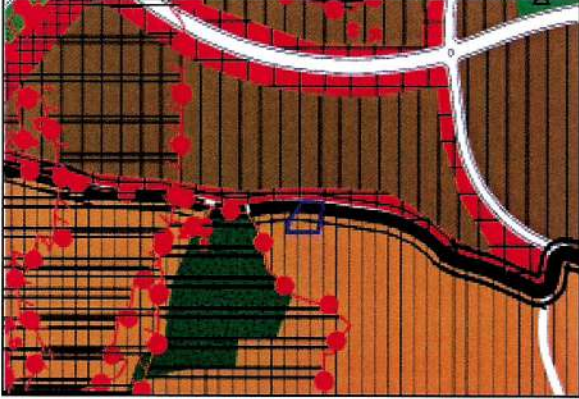
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



İmar Planı Değişikliğine 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 tanımlı bölge içerisinde kalmaktadır.

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



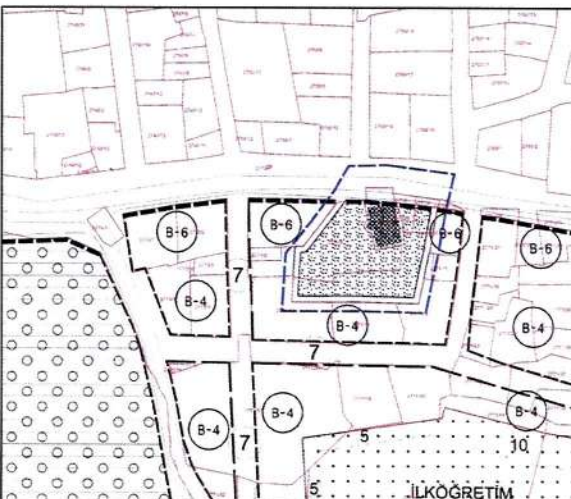
İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında **“Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı”** olarak planlı durumdadır.

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



İmar Planı Değişikliğine konu bölge; 1/5000 Ölçekli Yıldırım Belediyesi Nazım İmar Planı kapsamında **“Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanında (300 ki/ ha)”** kalmaktadır.

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



İmar Planı Değişikliğine konu bölge; onaylı 1/1000 Ölçekli Setbaşı Yeşil Emirsultan İmar Planı kapsamında; **“yeşil alan ve yol olarak planlanmış olup söz konusu parselde tescilli yapı”** bulunmaktadır.



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Hacı Seyfettin Mahallesi, 2771 ada 4 parseldeki Hacıseyfettin Cami Alanı ve çevresindeki korunma alanını kapsamaktadır. İmar Planı Değişikliğine konu bölge 2771 Ada 3,4,5,6,7,8 parselleri kapsamaktadır. 2771 ada 4 parsel tapuda "Cami" vasfında olup 172,06 m² yüzölçümüne sahiptir. Toplam imar planı değişikliğine konu alan ise 1325,22 m² büyüklüğündedir.

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Hacı Seyfettin Mahallesi, 2771 ada 4 parsel sayılı taşınmaz; Bakanlıkça 03.05.1983/160131009-512 gün/sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 Ölçekli Setbaşı Yeşil Emirsultan İmar Planı kapsamında yeşil alan ve yol olarak planlanmış olup söz konusu parselde tescilli yapı bulunmaktadır.

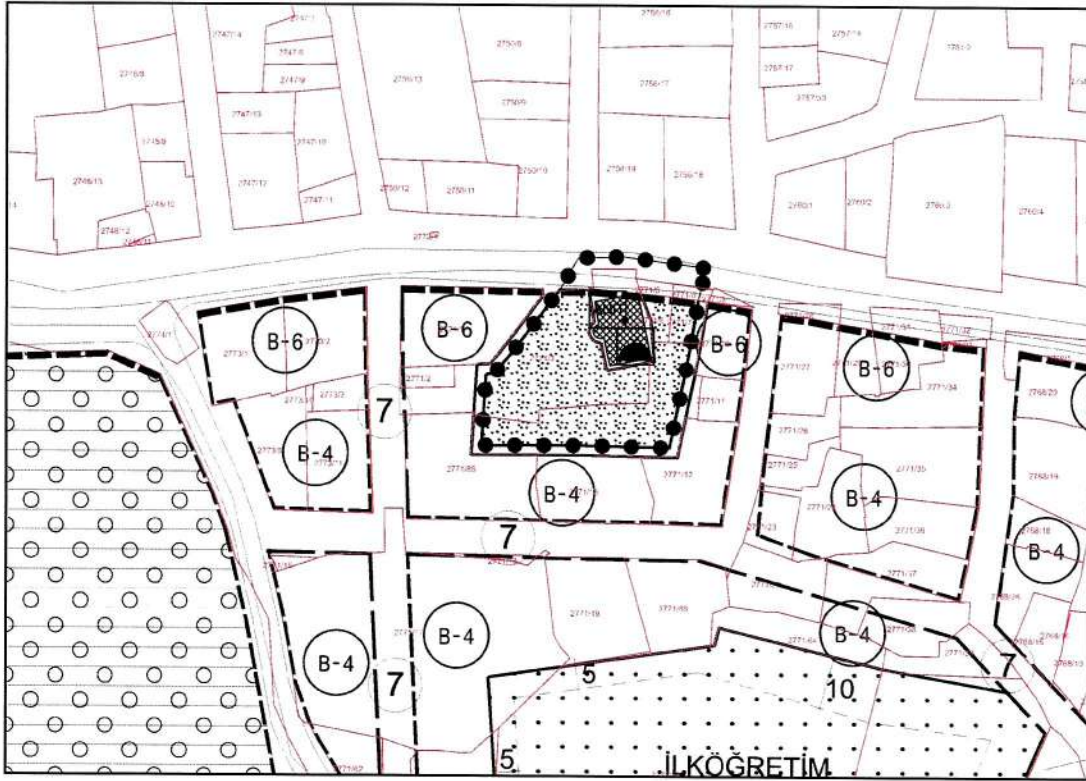
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 19.06.2023 tarih ve 12440 sayılı kararında; **"Hacı Seyfettin Cami Vakfı mülkiyetindeki 2771 ada, 4 parselde yer alan 26.10.2021 gün ve 10842 sayılı kurul kararı ile 1.Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Hacı Seyfettin Cami' ne yönelik 2771ada, 3-4-5-6-7-8 parselleri kapsayan alanda 2863 sayılı Kanununun 8.maddesi uyarınca tescilli yapının korunma alanı sınırı belirlenmiş olup "korunma alanı sınırının ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı tescil taramasının imar planına işlenmesi gerektiği"** belirtilmiştir. BKVKBK'nun kararının imar planına aktarılması için imar planı değişikliği yapılması zorunluluğu oluşmuştur.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Yukarıda belirtilen Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 19.06.2023 tarih ve 12440 sayılı kararına istinaden 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun kararı eki paftada belirtilen koruma alan sınırı ve korunması gerekli kültür varlığı tescil taraması imar planına işlenerek anıt yapı sembolü ilave edilmiştir. Ayrıca onaylı plan kapsamında park alanı olarak işli durumda olan anıt yapının (cami) yer aldığı 2771 ada 4 nolu parsel "Cami Alanı" olarak düzenlenmiştir. Ayrıca **"Korunma alanında yapılacak her türlü uygulama öncesi Koruma Bölge Kurulu izni alınması gereklidir"** şeklinde **plan notu** tanımlanmıştır.

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



KULLANIM TÜRÜ	ONAYLI PLAN	ORAN	ÖNERİ PLAN	ORAN
CAMİ	0	0%	171.88	13%
PARK	1144.24	86%	972.37	73%
YOL	180.98	14%	180.97	14%
TOPLAM	1325.22	100%	1325.22	100%

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde amaçlanan Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 19.06.2023 tarih ve 12440 sayılı kararının imar planına aktarılması olup 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler ile şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygundur.

3.3. PLAN NOTU


1-) Korunma alanında yapılacak her türlü uygulama öncesi Koruma Bölge Kurulu izni alınması gereklidir.

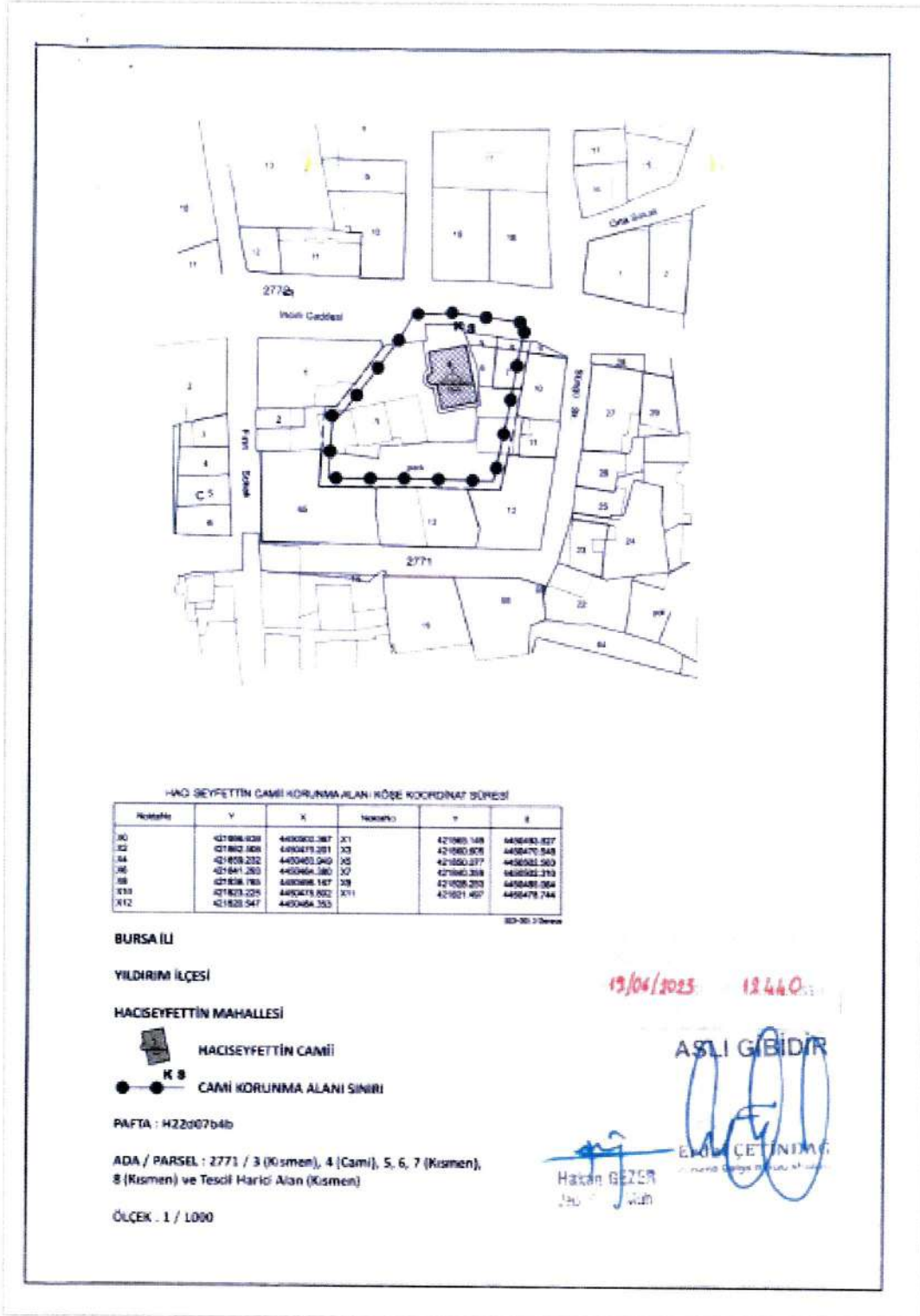




MIA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratikme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

KURUM GÖRÜŞÜ

T.C.		16.17.126
KÜLTÜR ve TURİZM BAKANLIĞI		
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu		
KARAR		
Toplantı Tarihi ve No	: 19/06/2023- 574	Toplantı Yeri
Karar Tarihi ve No	: 19/06/2023- 12440	BURSA
<p>Bursa ili, Yıldırım İlçesi, Hacıseyfettin Mahallesinde, 1/1000 ölçekli Setbaşı-Yeşil-Emirsultan İmar Planı kapsamında, sit alanları dışında kalan, Hacı Seyfettin Cami Vakfı mülkiyetindeki, H22d.07b.4b pafta, 2771 ada, 4 parselde yer alan, 26/10/2021 tarihli ve 10842 sayılı kurul kararıyla koruma grubu I.grup olarak belirlenen, rölöve, restitüsyon ve restorasyon projelerinin kurula iletilmesine karar verilen Hacı Seyfettin Caminin korunma alanının belirlenmesine ilişkin Bursa Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 14/02/2023 tarihli ve 3484911 sayılı yazısı ile Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 16/06/2023 tarih ve 2112308 sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve ilgili dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;</p> <p>Bursa ili, Yıldırım İlçesi, Hacıseyfettin Mahallesinde, 1/1000 ölçekli Setbaşı-Yeşil-Emirsultan İmar Planı kapsamında, sit alanları dışında kalan, Hacı Seyfettin Cami Vakfı mülkiyetindeki, H22d.07b.4b pafta, 2771 ada, 4 parselde yer alan, I.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Hacı Seyfettin Camii'ye yönelik hazırlanan öneri korunma alanı pufasında sınırları gösterilen alanın, 2863 sayılı Kanun'un 8.maddesi uyarınca tescilli yapının korunma alanı olarak belirlenmesine,</p> <p>Hacı Seyfettin Camii Korunma Alanı içinde bulunan parseller; Hacı Seyfettin Cami vakfı mülkiyetindeki, 2771 ada, 4 parsel, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki 5 parsel, özel mülkiyet ve Yıldırım Belediyesine ait 6 parselin tapu beyan hanesine ilgili Tapu Müdürlüğünce "korunma alanında kalmaktadır" şerhinin, Hacı Seyfettin Cami Yapıtırma Yaşatma Derneği, Bursa Büyükşehir Belediyesi ve özel mülkiyete ait, 2771 ada, 3 (kısmen) parsel, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki 8(kısmen) parsel, özel mülkiyete ait 7 (kısmen) parsellerin tapu beyan hanesine ilgili Tapu Müdürlüğünce "kısmen korunma alanında kalmaktadır" şerhinin konularak belgeleriyle birlikte Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne bilgi verilmesine,</p> <p>Kararımız eki paftada belirlenen korunma alanı sınırının ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı tescil taramasının imar planına işletilmesine, 2863 sayılı Kanun'un 8.maddesine göre "korunma alanında yapılacak her türlü uygulama öncesi Koruma Bölge Kurulu izni alınması gerektiği" şeklinde plan notu konularak hazırlanacak plan değişikliğinin değerlendirilmek üzere Kurulumuza iletilmesine, 26/10/2021 tarihli ve 10842 sayılı kurul kararı gereği tescilli Hacı Seyfettin Camii'nin rölöve, restitüsyon ve restorasyon projelerinin hazırlanarak Kurulumuza iletilmesine, karar verildi.</p>		
BAŞKAN Hayrettin ELDEMİR (İmza)	ASLI GİRİBİR  ERDEM CETİNDAG Koruma Bölge Kurulu Müdürü	GEÇİCİ BAŞKAN YARDIMCISI Mücahit ARSLAN (İmza)
ÜYE Dr. Sami KALFAOĞLU (İmza)	ÜYE Gökhan GÜMÜŞDAĞ (İmza)	ÜYE Ahmet ÇORUK (İmza)
ÜYE Yusuf Kenan KAYNAK (İmza)	ÜYE Hasan ÇALIŞKAN (Bulunmadı)	
ÜYE Bursa Büyükşehir Belediye Temsilcisi Faruk ÖZGÖKÇE (İmza)	ÜYE Bursa Vakıflar Bölge Müdürlüğü Temsilcisi Dr. Haluk YILDIZ (İmza)	ÜYE Yıldırım Belediye Temsilcisi İsmihan AYDIN (İmza)





T.C.
YILDIRIM BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2023/169

Karar No : 437

Özet: Hacıseyfettin Mahallesi, 2771
ada 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 parselleri
kapsayan alanda plan değişikliği
talebi.

Belediye Meclisi' nin 06/12/2023 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/4
üncü maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi
sonunda;

Raporda;

"Bakanlıkça 03.05.1983/160131009-512 gün/sayılı kararıyla onaylanan 1/1000
ölçekli Setbaşı-Yeşil-Emirsultan İmar Planı kapsamında Bursa İli, Yıldırım İlçesi,
Hacıseyfettin Mahallesi, 2771 ada, 4 parsel, yeşil alan, yol olarak planlanmış olup söz
konusu parselde tescilli yapı bulunmaktadır.

Kentsel Tasarım Müdürlüğünün 23.06.2023 tarih ve 298 sayılı yazı ekinde
bulunan Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 19.06.2023 tarih ve 12440
sayılı kararına göre işlem yapılması gerektiği ifade edilmiştir.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 19.06.2023 tarih ve 12440
sayılı kararında; Hacı Seyfettin Cami Vakfı mülkiyetindeki 2771 ada, 4 parselde yer
alan 26.10.2021 gün ve 10842 sayılı kurul kararı ile 1.Grup korunması gerekli
taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Hacı Seyfettin Cami'ne yönelik hazırlanan
2771ada, 3-4-5-6-7-8 parselleri kapsayan alanda 2863 sayılı Kanunun 8.maddesi
uyarınca tescilli yapının korunma alanı sınırı belirlenmekte olup "korunma alanı
sınırının ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı tescil taramasının imar planına
işlenmesine, 2863 sayılı Kanunun 8.maddesine göre korunma alanında yapılacak her
türlü uygulama öncesi Koruma Bölge Kurulu izni alınması gerektiği şeklinde plan notu
konularak hazırlanacak plan değişikliğinin değerlendirilmek üzere Kurulumuza
iletilmesine" şeklinde ifade yer almaktadır.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge
Kurulunun 19.06.2023/12440 gün/sayılı kararına istinaden 2771 ada 4 parselin yeşil
alanda kalan kısmının cami alanına alınmasına ve karar ekinde köşe koordinatları
belirlenen 2771 ada, 3-4-5-6-7-8 parselleri kapsayan Hacı Seyfettin Cami Korunma
Alanı Sınırı ile kültür varlığı tescil (anıtıyapı) 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 : 2023/169

Karar No : 437

Özet: Hacıseyfettin Mahallesi, 2771
ada 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 parselleri
kapsayan alanda plan değişikliği
talebi.

-2-

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 19.06.2023/12440 gün/sayılı kararına istinaden Hacıseyfettin Mahallesi, 2771 ada 4 parselin yeşil alanda kalan kısmının cami alanına alınmasına ve karar ekinde köşe koordinatları belirlenen Hacıseyfettin Mahallesi, 2771 ada, 3-4-5-6-7-8 parselleri kapsayan Hacı Seyfettin Cami Korunma Alanı Sınırı ile kültür varlığı tescil (anıtıyapı) taramasının imar planına işlenmesine, söz konusu alanda "Korunma alanında yapılacak her türlü uygulama öncesi Korunma 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 işaretli oylamada mevcudun oy birliği ile karar verildi.

Katip Üye
Nazlı Merve ERYILMAZ

Katip Üye
Mustafa ÇALIŞKAN

Meclis Başkanı
Oktay YILMAZ

Alınur AKTAŞ
Belediye Meclisi 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

