



20 Mart 2024
Sayı : 2609878

ASLI GIBİDİR

YILDIRIM BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Erdoğan ÇETİNDAG
Yıllık Planlama Birim Müdürü

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma
Bölge Kurulunun

29.10.2024 gün ve 15338 sayılı karar ekidir.

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, NAMAĞAH MAHALLESİ,
531 ADA 1-2-3-4-5, 532 ADA 8, 534 ADA 11-12-13-14 PARSELLER VE
ÇEVRESİNE İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ SETBAŞI- YEŞİL- EMİRSULTAN
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 16.1043769

MİA ŞEHİR PLANLAMA LTD. ŞTİ.
Atatürk Bulvarı, Pazar Çarşısı, Blok A,
Kıyıköy Mahallesi, Blok A, No: 709/A, A
Blok, K:1 Kat:1, YER: BURSA
Nispetiye/Şişli/İstanbul
Telefon: 0224 413 14 06 GSM: 0237 780 91 54

Murat İLKME
Şehir Plancısı
Oda Sicil No: 3322
Dip. No: 183 (D.E.U)

TURGUT YALIN
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI
Oda Sicil No: 271 Büro No: 16610047
Dip. No: 181/3901
Kocak Mahallesi, No: 43 Kat:1
Telefon: 0224 99 75 75 Faks: 0 224 234 99 40 NİĞİFER/BURSA



Saima Feryal CAN
Şehir Plancısı

N.İPEK EFE BÜYÜKAKGÜL
Mimar Sinan Güzel Sanatları Üniversitesi
SOSYOLOG

BEHİYE ÖREVİN ÇAKIR
Peyzaj Mimarı
Oda Sicil No: 2618
Eip. No: 062063

Saliha TUPAL YEK
Yüksek Mimar - Restorasyon Uzmanı

Nazlı Merve EYLÜMAZ

Katip Üye

Katip Üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin
03.10.2024 tarih ve 3 sayılı
kararı ile uygun bulunmuştur.

Yusuf DEMİROK
Yıldırım Belediye Başkanı V.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
15.02.2024 tarih ve 16 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı



1. AMAÇ VE KAPSAM

Plan değişikliğine konu alan; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Namazgah Mahallesi, 531 ada 1-2-3-4-5 parseller, 532 ada 8 parsel, 534 ada 11-12-13-14 parseller ve çevresini kapsamaktadır. Toplam plan değişikliği alanı 2113,61 m²'dir.

Planlama alanı 1/1000 Ölçekli Setbaşı- Yeşil- Emirsultan İmar Planı kapsamında; Anıtsal Yapı, Bitişik Nizam 4 Katlı Konut Alanı, Park Alanı ve Yol Alanı olarak planlı durumdadır. Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.10.2023 tarih ve 12818 sayılı kararında; Tescilli Boyacıkulu Mektebi ile Mesut Makramevi Mescidi çevresinde köşe koordinatları belirlenen ve 531 ada 1-2-3-4-5 parseller, 532 ada 8 parsel, 534 ada 11-12-13-14 parselleri kapsayan alanda, Tescilli Boyacıkulu Mektebi ile Mesut Makramevi Mescidi Korunma Alanı belirlenmiş olup, söz konusu korunma alan sınırının yürürlükteki imar planına işlenmesi, "korunma alanında yapılacak her türlü uygulama öncesi Koruma Bölge Kurulu izni alınması gerektiği" şeklinde plan notu ilave edilerek hazırlanacak plan değişikliği paftasının Bursa Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'na gönderilmesi gerektiği ifade edilmektedir.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.10.2023 tarih ve 12817 sayılı kararında; Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne ait 531 ada 2 parselde bulunan 09.07.1977 gün ve A625 sayılı kurul kararı ile tescil edilen 14.02.1986 gün ve 1918 sayılı kurul kararıyla 64 envanter numarasıyla korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli devam eden Mesut Makramevi Mescidi'nin koruma grubunun Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 gün ve 660 sayılı ilke kararı kapsamında 2.Grup olarak belirlenmesine şeklinde ifade yer almaktadır. Ayrıca 64 envanter numarası ile korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli devam eden Mesud Makramevi Mescidi'nin bulunduğu ve Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait 531 ada 2 parselin, mevcut planda yeşil alanda kaldığından mevcutta cami olarak kullanıldığı da göz önünde bulundurularak söz konusu parselin dini tesis alanı olarak plan değişikliği yapılması belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen Koruma Bölge Kurulu kararları doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması zorunluluğu oluşmuştur.

Bu kapsamda; 531 ada 1-2-3-4-5 parseller , 532 ada 8 parsel, 534 ada 11-12-13-14 parseller ve çevresine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliğinde; Mesud Makramevi Mescidinin bulunduğu 531 ada 2 parselin Cami Alanı olarak düzenlenmiştir. BKVKBK'nin 24.10.2023 tarih ve 12818 sayılı karar ekinde köşe koordinatları belirlenen 531 ada 1,2,3,4,5 parseller, 532 ada 8 parsel, 534 ada 11,12,13,14 parselleri kapsayan "Tescilli Boyacıkulu Mektebi ile Mesud Makramevi Mescidi Korunma Alanı Sınırı" ve tescilli kültür varlığı yapıları imar planına işlenmiştir.

531 ada 2 parsel ile 534 ada 12,13 parseller aynı zamanda tescilli parsel olarak tanımlanmıştır. Plan değişikliğine konu alana yönelik "Koruma alanında yapılacak her türlü uygulama öncesi Koruma Bölge Kurulu izni alınması gereklidir" şeklinde plan notu ilavesi yapılmıştır.

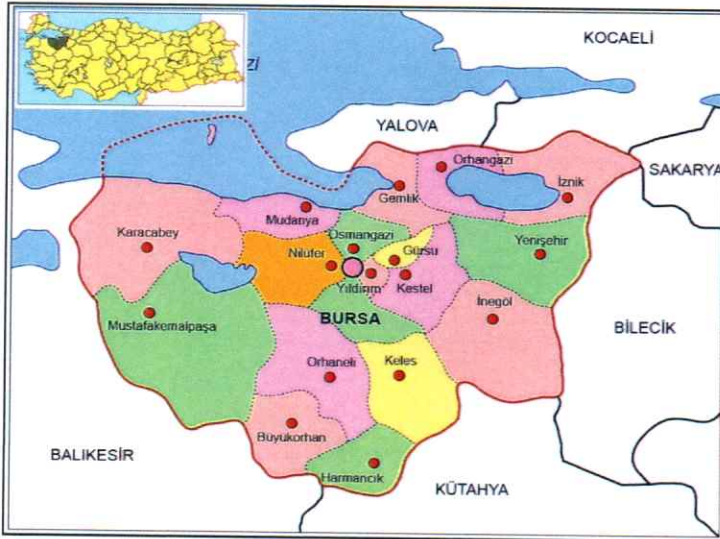
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

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.



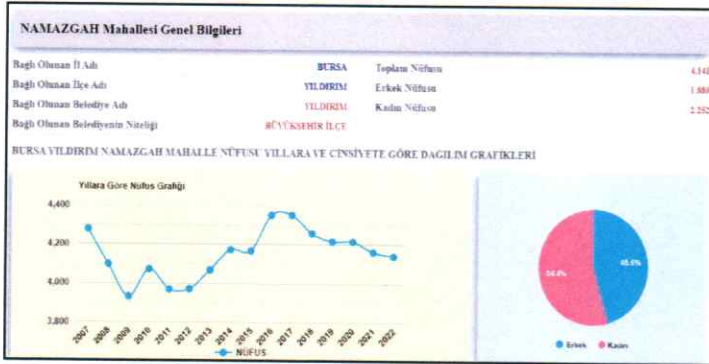
Planlama alanı Bursa İli metropolitan alanını oluşturan ilçelerden biri olan Yıldırım İlçesi içerisinde yer almaktadır. Yıldırım ilçesinde toplam 71 adet mahalle bulunmaktadır. İmar Planı Değişikliğine konu bölge Yıldırım İlçesi'ne bağlı Namazgah Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Namazgah Mahallesi, Yıldırım ilçe merkezinin batısında, Gökdere Bulvarı ve Namazgah caddesi kuzeyinde yer almaktadır.



İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Namazgah Mahallesi, 531 ada 1-2-3-4-5 parseller, 532 ada 8 parsel, 534 ada 11-12-13-14 parseller ve çevresini kapsamaktadır. Planlama Alanı; Bursa kent merkezinde, Namazgah Mahallesi, Havlucu Sokak üzerinde, Yeşil Türbe'nin yaklaşık 200 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.



Planlama Alanı Yıldırım İlçesinin Namazgah Mahallesi'nde yer almaktadır. Namazgah Mahallesi'nin nüfusu 4.141 kişidir. Nüfusun %54.4'ü kadın, %45.6'sı erkektir.

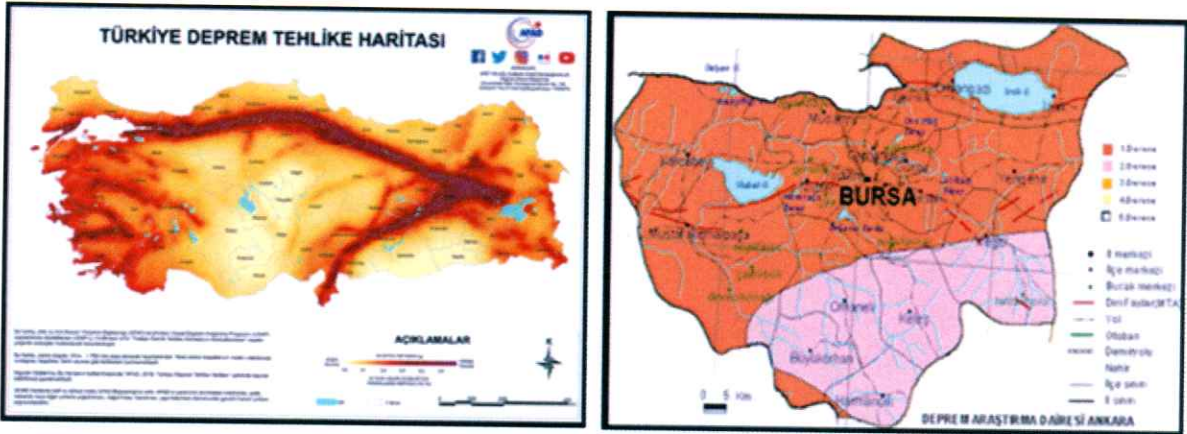


2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

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

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

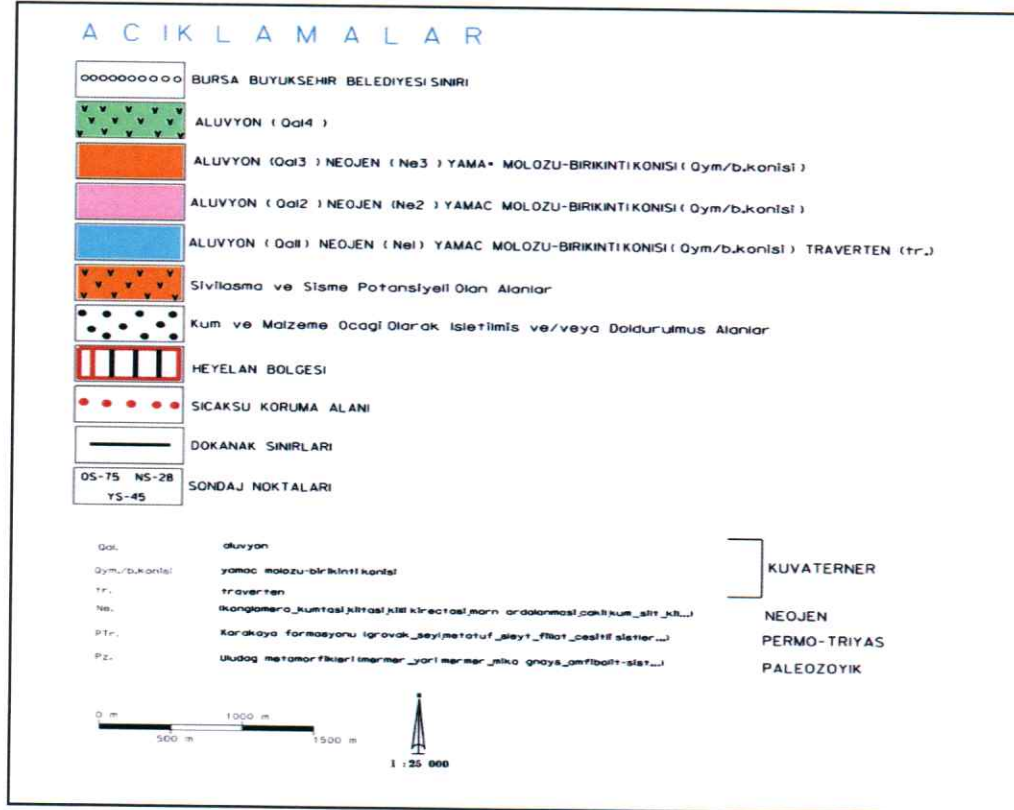
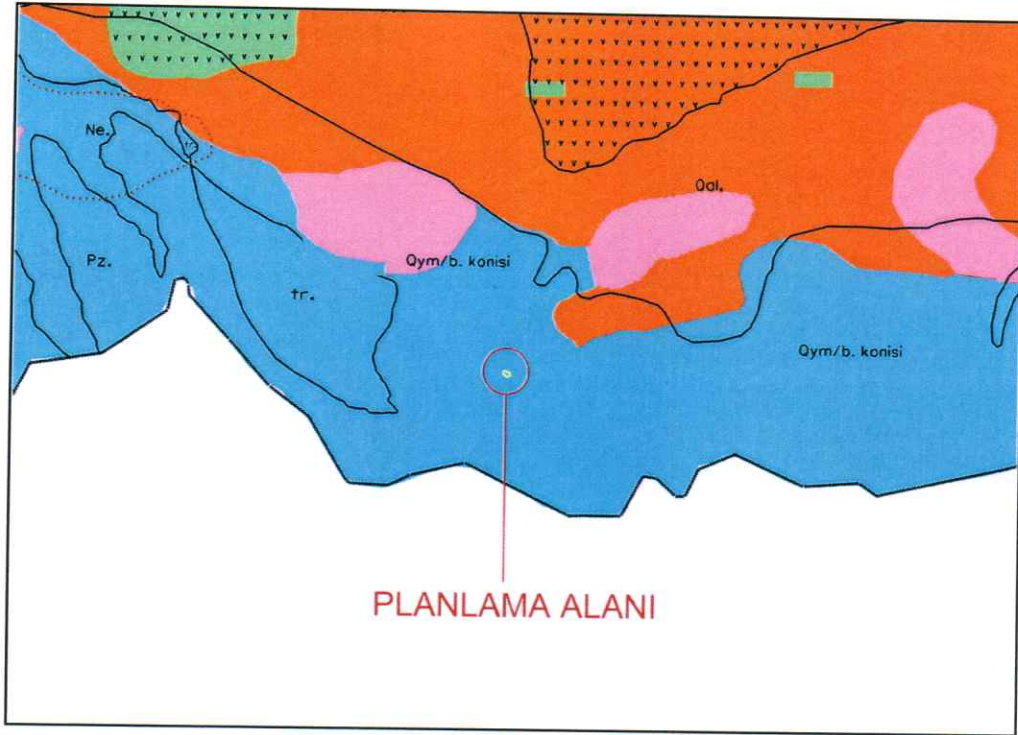


Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "**Türkiye Deprem Tehlike Haritası**" na göre 0,2-0,3 Aralığında tehlikeli alan içerisinde yer almaktadır.

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

2.4.2. Jeolojik Yapı

İmar Planı Değişikliğine konu bölge, 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.




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 etüdüleri 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 altlık 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);

- Yerleşime Uygun Alanlar
- Önemli 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 kullanılmalıdır, 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 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 morfolojik özellikler ile yörelin 1. Derece deprem kuşağında bulunması göz önüne alındığında : yapılarda " Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik " esaslarına uyulmalıdır.

83



Handwritten signature and initials in blue ink.



İnceleme alanı içerisinden 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.



84

i.

BURSA BÜYÜKŞEHİR İMAR PLANI SAHASI PLAN REVİZYON RAPORU

- Bursa Büyük Şehir Belediyesi, Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım ilçelerini kapsayan ve TEMSON, GARANTİ TEKNİK ve ZETAŞ Firmalarıca hazırlanan Jeolojik ve Jeoteknik etüd değerlendirme raporlarında; zeminin genel özellikleri verilmiş olup söz konusu raporlara ait verilere dayanılarak Bursa Büyükşehir Belediyesi, Kentisel 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, Kentisel 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 yapılması her parsel için zemin parametrelerinin belirlenmesi;
- Belediyesinde hazırlanan raporda Qal (alüvyon) olarak tanımlanan sahalarda 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 yapılaşması tamamlanmış alanlarda; değerlendirme raporu neticesinde belirlenen kat yüksekliklerinden fazla olan yapıların sahiplerince uzman ekiplere inceletirilerek 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 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


Kadırcan AKTAŞ
 Jeofizik Yük. Müh.


Seyfettin AYÇİÇEK
 Jeoloji Mühendisi
 17.01.2004


Ekrem DEMİRBAŞ
 Genel Müdür Yardımcısı

7200 Sayılı Yasanın
 2. maddesindeki hükme
 İnceleme ve
 ONAY
 17.01.2004
 Belediye Başkanı
 Arat İşleri Kurulunca,




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, Namazgah Mahallesi, 531 ada 1-2-3-4-5 parseller ve 532 ada 8 parsel 534 ada 11-12-13-14 parselleri kapsamaktadır. Planlama alanı içinde yer alan taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Boyacıkuşu Mektebi ile Mesut Makramevi Mescidi ve çevresindeki için korunma alan sınırı belirlenmiştir. Planlama alanı 2113,61 m² yüzölçümüne sahiptir. Alanı içerisinde; dini tesis, aile sağlığı merkezi ve 4 katlı betonarme konut yapıları yer almaktadır.



2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Namazgah Mahallesi, 531 ada 1-2-3-4-5 parseller ve 532 ada 8 parsel 534 ada 11-12-13-14 parselleri kapsamaktadır. Planlama alanı içinde yer alan taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Boyacıkulu Mektebi ile Mesut Makramevi Mescidi ve çevresindeki için korunma alan sınırı belirlenmiştir. Planlama alanı içerisindeki mülkiyet dağılımı incelendiğinde "Vakıflar Genel Müdürlüğü- Büyükşehir Belediyesi- Özel Vakıf- Özel Mülkiyet" şeklindedir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



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

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



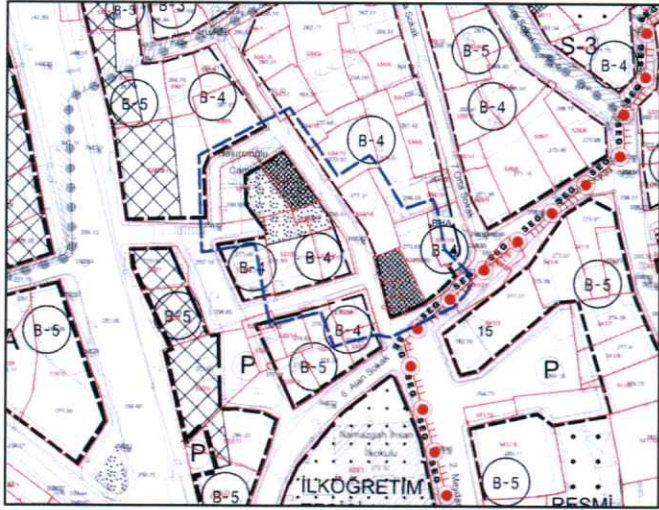
İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında "**Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı**" olarak planlı durumdadır.

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



İmar Planı Değişikliğine konu bölge; 1/5000 Ölçekli Yıldırım Belediyesi Nazım İmar Planı kapsamında “Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut Alanında” kalmaktadır.

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



İmar planı değişikliğine konu alan; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Namazgah Mahallesi, 531 ada 1-2-3-4-5 parseller, 532 ada 8 parsel, 534 ada 11-12-13-14 parseller ve çevresini kapsamaktadır. Planlama alanı 1/1.000 Ölçekli Setbaşı- Yeşil- Emirsultan İmar Planı kapsamında Anıtsal Yapı, Bitişik Nizam 4 Katlı Konut Alanı, Park Alanı ve Yol Alanı olarak planlı durumdadır. Bölge içerisinde tescilli anıt yapı bulunmaktadır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu alan; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Namazgah Mahallesi, 531 ada 1-2-3-4-5 parseller, 532 ada 8 parsel, 534 ada 11-12-13-14 parseller ve çevresini kapsamaktadır. Planlama alanı 1/1.000 Ölçekli Setbaşı- Yeşil- Emirsultan İmar Planı kapsamında; Anıtsal Yapı, Bitişik Nizam 4 Katlı Konut Alanı, Park Alanı ve Yol Alanı olarak planlı durumdadır.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.10.2023 tarih ve 12818 sayılı kararında; Tescilli Boyacıkulu Mektebi ile Mesut Makramevi Mescidi çevresinde köşe koordinatları belirlenen ve 531 ada 1-2-3-4-5 parseller, 532 ada 8 parsel, 534 ada 11-12-13-14 parselleri kapsayan alanda, Tescilli Boyacıkulu Mektebi ile Mesut Makramevi



Mescidi Korunma Alanı belirlenmiş olup, söz konusu korunma alan sınırının yürürlükteki imar planına işlenmesi, "korunma alanında yapılacak her türlü uygulama öncesi Koruma Bölge Kurulu izni alınması gerektiği" şeklinde plan notu ilave edilerek hazırlanacak plan değişikliği paftasının Bursa Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kuruluna gönderilmesi gerektiği ifade edilmektedir.

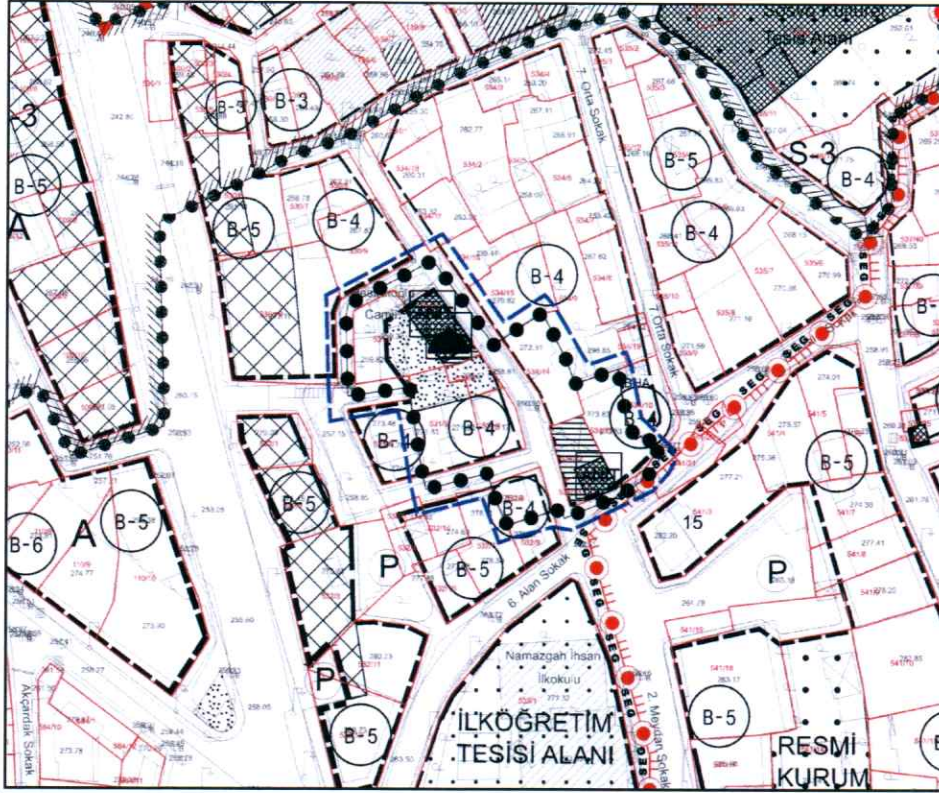
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.10.2023 tarih ve 12817 sayılı kararında; Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne ait 531 ada 2 parselde bulunan 09.07.1977 gün ve A625 sayılı kurul kararı ile tescil edilen 14.02.1986 gün ve 1918 sayılı kurul kararıyla 64 envanter numarasıyla korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescili devam eden Mesut Makramevi Mescidi'nin koruma grubunun Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 gün ve 660 sayılı ilke kararı kapsamında 2.Grup olarak belirlenmesine şeklinde ifade yer almaktadır. Ayrıca 64 envanter numarası ile korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli devam eden Mesud Makramevi Mescidi'nin bulunduğu ve Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait 531 ada 2 parselin, mevcut planda yeşil alanda kaldığından mevcutta cami olarak kullanıldığı da göz önünde bulundurularak söz konusu parselin dini tesis alanı olarak plan değişikliği yapılması belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen Koruma Bölge Kurulu kararları doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması zorunluluğu oluşmuştur.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Yukarıda belirtilen gerekçeler ve kurul kararları kapsamında; 531 ada 1-2-3-4-5 parseller, 532 ada 8 parsel, 534 ada 11-12-13-14 parseller ve çevresine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan plan değişikliğinde; Mesud Makramevi Mescidinin bulunduğu 531 ada 2 parsel Cami Alanı olarak düzenlenmiştir. BKVKBK'nin 24.10.2023 tarih ve 12818 sayılı karar ekinde köşe koordinatları belirlenen 531 ada 1,2,3,4,5 - 532 ada 8 - 534 ada 11,12,13,14 nolu parselleri kapsayan "Tescilli Boyacıkulu Mektebi ile Mesud Makramevi Mescidi Korunma Alanı Sınırı" ve tescilli kültür varlığı yapıları imar planına işlenmiştir. 531 ada 2 parsel ile 534 ada 12,13 parseller aynı zamanda tescilli parsel olarak tanımlanmıştır. Plan değişikliğine konu alana yönelik "Korunma alanında yapılacak her türlü uygulama öncesi Koruma Bölge Kurulu izni alınması gereklidir" şeklinde plan notu ilavesi yapılmıştır.

Handwritten signatures and initials in blue ink.




KULLANIM	ONAYLI		ÖNERİ		FARK
	ALAN	ORAN	ALAN	ORAN	
KONUT	975.3	46%	810.63	38%	-164.67
TESCİLLİ PARSEL	0	0%	169.72	8%	169.72
PARK	408.98	19%	275.50	13%	-133.48
CAMİ	0	0%	133.68	6%	-133.68
YOL	729.33	35%	724.08	34%	-5.25
TOPLAM	2113.61	100%	2113.61	100%	0.00


3.3. PLAN NOTU

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

4. KURUM GÖRÜŞÜ



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



Sayı : E-35546553-165.02.03-4355437 30.10.2023

Konu : (16.17.746) Bursa ili, Yıldırım ilçesi,
Namazgah Mahallesi, 531 ada 2 parseline
kayıtlı taşınmazda kalan, tescilli Mesud
Makramevi Mescidinin tescil fişinin
güncellenmesi ve koruma grubunun
belirlenmesi hk.

YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Yukarıda belirtilen konu hakkında alınan Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun
24/10/2023 gün ve **12817** sayılı kararı ekte sunulmuştur.
Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.

Erdal ÇETİNDAG
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Ek:
1 - Koruma Bölge Kurulu Kararı (1 Sayfa)
2 - Koruma Bölge Kurulu Karar eki tescil fişi (2 Sayfa)

Dağıtım:
Gereği: **BURSA VALİLİĞİNE**
(İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü)
Vakıflar Genel Müdürlüğüne (Ek-2 konulmadı)
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığına (Ek-2 konulmadı)
Yıldırım Belediye Başkanlığına (Ek-2 konulmadı)
Yıldırım Tapu Müdürlüğüne (Ek-2 konulmadı)
Bursa Vakıflar Bölge Müdürlüğüne (Ek-2 konulmadı)

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



31 10 2023

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 15CCF5A5-993A-4468-B6D5-E42E978682DD Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

2863 ve 2577 sayılı Kanunlar uyarınca alınan kurul kararına karşı ilan veya tebliğden itibaren 60 gün içinde Koruma Yüksek Kurulu'na ve/veya İdari Yargıya başvurulabilir.
Çırpın Mahallesi 2.Güçlü Sokak No:2 K:1 16050 Osmangazi Bursa Tel: (0224) 220 1437
Bilgi için:Ezgi ALTIN Şehir Plancısı

bursakurul@kultur.gov.tr
KEP Adresi : bursa.kurul1@hs01.kep.tr



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

16.17.746

Toplantı Tarihi ve No : 24/10/2023 - 589
Karar Tarihi ve No :24/10/2023 - 12817

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa İli, Yıldırım ilçesi, Namazgah Mahallesi, 1/1000 Ölçekli Setbaşı-Yeşil-Emirsultan İmar Planı kapsamında, sit dışında, Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait, tapunun H22d07a3c ve H22d07b4d pafta, 531 ada 2 parseline kayıtlı taşınmazda bulunan, 09/07/1977 tarihli ve A625 sayılı kurul kararıyla tescil edilen, 14/02/1986 tarihli ve 1918 sayılı kurul kararıyla 64 envanter numarası ile korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescili devam eden Mesud Makramevi Mescidinin koruma grubunun belirlenmesi ve tescil fişinin güncellenmesine ilişkin Bursa Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 14/02/2023 tarihli 3484911 sayılı yazısı ve Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 13/10/2023 tarihli ve 2312009 sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve ilgili dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa İli, Yıldırım ilçesi, Namazgah Mahallesi, 1/1000 Ölçekli Setbaşı-Yeşil-Emirsultan İmar Planı kapsamında, sit dışında, Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait, tapunun H22d07a3c ve H22d07b4d pafta, 531 ada 2 parseline kayıtlı taşınmazda bulunan, 09/07/1977 tarihli ve A625 sayılı kurul kararıyla tescil edilen, 14/02/1986 tarihli ve 1918 sayılı kurul kararıyla 64 envanter numarası ile korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescili devam eden Mesud Makramevi Mescidinin koruma grubunun ise Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05/11/1999 tarihli 660 sayılı İlke Kararında "2.grup" olarak belirlenmesi, Tapu Müdürlüğüne taşınmazın tapu kaydına "2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır" şeklinde şerh konularak, belgeleriyle Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne bilgi verilmesine,

64 envanter numarası ile korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescili devam eden Mesud Makramevi Mescidin güncellenen anıt fişinin uygun olduğuna,

Tescilli Mescidin ihyasına yönelik, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05/11/1999 tarihli 660 sayılı İlke Kararında doğrultusunda restitüsyon, rekonstrüksiyon projelerinin hazırlanarak Kurulumuza iletilmesine,

64 envanter numarası ile korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescili devam eden Mesud Makramevi Mescidin bulunduğu Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait, tapunun H22d07a3c ve H22d07b4d pafta, 531 ada 2 parseline kayıtlı taşınmazın mevcut planda yeşil alanda kaldığı anlaşıldığından, mevcutta cami olarak kullanıldığı da göz önünde bulundurularak parselin dini tesis alanı olacak şekilde plan değişikliği hazırlanması karar verildi.

BAŞKAN
Hayrettin ELDEMİR
(İmza)

AŞLI GİRİDİR

Ernel CEVİNDAG
Koruma Bölge Kurulu
Müdürü

BAŞKAN YARDIMCISI
Mücahit ARSLAN
(İmza)

ÜYE
Gökhan GÜMÜŞDAĞ
(İmza)

ÜYE
Hasan ÇALIŞKAN
(İmza)

ÜYE
Bursa Büyükşehir Belediye
Temsilcisi
Feridun TARIM
(İmza)

ÜYE
Bursa Vakıflar Bölge Müdürlüğü
Temsilcisi
Dr. Haluk YILDIZ
(İmza)

ÜYE
Yıldırım Belediye Temsilcisi
Ahmet Saim KILINÇ
(İmza)

scm




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
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



Sayı : E-35546553-165.02.03-4355462
Konu : (16.17.265-746) Bursa ili, Yıldırım ilçesi,
Namazgah Mahallesi, 531 ada 2 parseline
kayıtlı taşınmazda bulunan, korunması
gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescili
devam eden Mesud Makramevi Mescidi ile
534 ada 12 ve 13 parseline kayıtlı
taşınmazlarda bulunan, korunması gerekli
taşınmaz kültür varlığı olarak tescili devam
eden Boyacıku Mektebi (Türbe)
bulunduğu alanın çevresinde Korunma
Alanı belirlenmesi hk.

DAĞITIM YERLERİNE

Yukarıda belirtilen konu hakkında alınan Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun
24/10/2023 gün ve 12818 sayılı kararı ekte sunulmuştur.
Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim

Erdal ÇETİNDAG
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Ek:

- 1 - Koruma Bölge Kurulu Kararı (1 Sayfa)
- 2 - Koruma Bölge Kurulu Karar eki korunma alanı (1 Sayfa)

Dağıtım:

Gereği:

BURSA VALİLİĞİNE
(İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü)
Vakıflar Genel Müdürlüğüne
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığına
Yıldırım Belediye Başkanlığına
Bursa Vakıflar Bölge Müdürlüğüne

Bilgi:

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

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 2BDE1718-7F92-4612-ABB8-B08253FBA8DB Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

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

Bilgi için:Ezgi ALTIN
Şehir Plancısı



su
B
K

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

16.10.265-746

Toplantı Tarihi ve No : 24/10/2023 - 589
Karar Tarihi ve No : 24/10/2023 - 12818

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa İli, Yıldırım ilçesi, Namazgah Mahallesi, 1/1000 Ölçekli Setbaşı-Yeşil-Emirsultan İmar Planı kapsamında, sit dışında, Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait, tapunun H22d07a3c ve H22d07b4d pafta, 531 ada 2 parseline kayıtlı taşınmazda bulunan, 09/07/1977 tarihli ve A625 sayılı kurul kararıyla tescil edilen, 14/02/1986 tarihli ve 1918 sayılı kurul kararıyla 64 envanter numarası ile korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescili devam eden Mesud Makramevi Mescidi ile Bursa Büyükşehir Belediyesine ait, tapunun H22d07b4d pafta, 534 ada 12 parseli ve Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait, tapunun H22d07b4d pafta, 534 ada 13 parseline kayıtlı taşınmazlarda bulunan, 09/07/1977 tarihli ve A625 sayılı kurul kararıyla tescil edilen, 14/02/1986 tarihli ve 1918 sayılı kurul kararıyla 65 envanter numarası ile korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescili devam eden Boyacıku Mektebi (Türbe) bulunduğu alanın çevresinde korunma alanının belirlenmesinin değerlendirilmesine ilişkin Bursa Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 14/02/2023 tarihli 3484911 sayılı yazısı, Yıldırım Tapu Müdürlüğü'nün 14/09/2023 tarihli 10018113 sayılı yazısı, Yıldırım Belediye Başkanlığı'nın 19/09/2023 tarihli 2750 sayılı yazısı ile Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 16/10/2023 tarih ve 2315106 sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve ilgili dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa İli, Yıldırım ilçesi, Namazgah Mahallesi, 1/1000 Ölçekli Setbaşı-Yeşil-Emirsultan İmar Planı kapsamında, sit dışında, Bursa Büyükşehir Belediyesine ait, tapunun H22d07b4d pafta, 534 ada 12 parseli ve Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait, tapunun H22d07b4d pafta, 534 ada 13 parseline kayıtlı taşınmazlarda bulunan, 09/07/1977 tarihli ve A625 sayılı kurul kararıyla tescil edilen, 14/02/1986 tarihli ve 1918 sayılı kurul kararıyla 65 envanter numarası ile korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescili devam eden Boyacıku Mektebinin koruma grubunun ise Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05/11/1999 tarihli 660 sayılı İlke Kararında "2.grup" olarak belirlenmesi, Tapu Müdürlüğüne taşınmazın tapu kaydına "2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır" şeklinde şerh konularak, belgeleriyle Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne bilgi verilmesine,

Tescilli Boyacıku Mektebinin (Türbe) ile Mesud Makramevi Mescidi çevresindeki sınırları rapor eki 1/500 ölçekli paftada köşe koordinatlarıyla gösterilen, korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı Mesud Makramevi Mescidi bulunduğu, Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait, 531 ada 2 parsel, Elhaç Mehmet Bini Musa Vakfına ait, 531 ada 1 parsel, korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı Tescilli Boyacıku Mektebinin (Türbe) bulunduğu, Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne ait, 534 ada 12 parsel, Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait, 534 ada 13 parsel, özel mülkiyete ait, 531 ada 3, 4, ve 5 parseller, 532 ada 8 parsel, 534 ada 11 ve 14 parselleri kapsayan alanın " Tescilli Boyacıku Mektebinin (Türbe) ile Mesud Makramevi Mescidinin Korunma Alanı" olarak belirlenmesine,

Tapu Müdürlüğüne korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı Mesud Makramevi Mescidi bulunduğu, Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait, 531 ada 2 parsel, Elhaç Mehmet Bini Musa Vakfına ait, 531 ada 1 parsel, korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı Tescilli Boyacıku Mektebinin (Türbe) bulunduğu, Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne ait, 534 ada 12 parsel, Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait, 534 ada 13 parsel, özel mülkiyete ait, 531 ada 3, 4, ve 5 parseller, 532 ada 8 parsel, 534 ada 11 ve 14 parsellerin tapu kaydına "Korunma Alanındadır" şeklinde şerh konularak belgeleriyle Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne bilgi verilmesine,

Paftada belirlenen korunma alanı sınırının yürürlükteki plana işlenmesine, 2863 sayılı Kanun'un 8.maddesine göre "korunma alanında yapılacak her türlü uygulama öncesi Koruma Bölge Kurulu izni alınması gerektiği" şeklinde hazırlanacak plana plan notu eklenerek sadece tescilli yapıların ve korunma alanının bulunduğu plan paftasının değerlendirilmek üzere Kurulumuza iletilmesine karar verildi.

BAŞKAN
Hayrettin ELDEMİR
(İmza)

ASLI GEBİDİR

Erdal ÇETİNDAG
Koruma Bölge Kurulu
Müdürü

BAŞKAN YARDIMCISI
Mücahit ARSLAN
(İmza)

ÜYE
Gökhan GÜMÜŞDAĞ
(İmza)

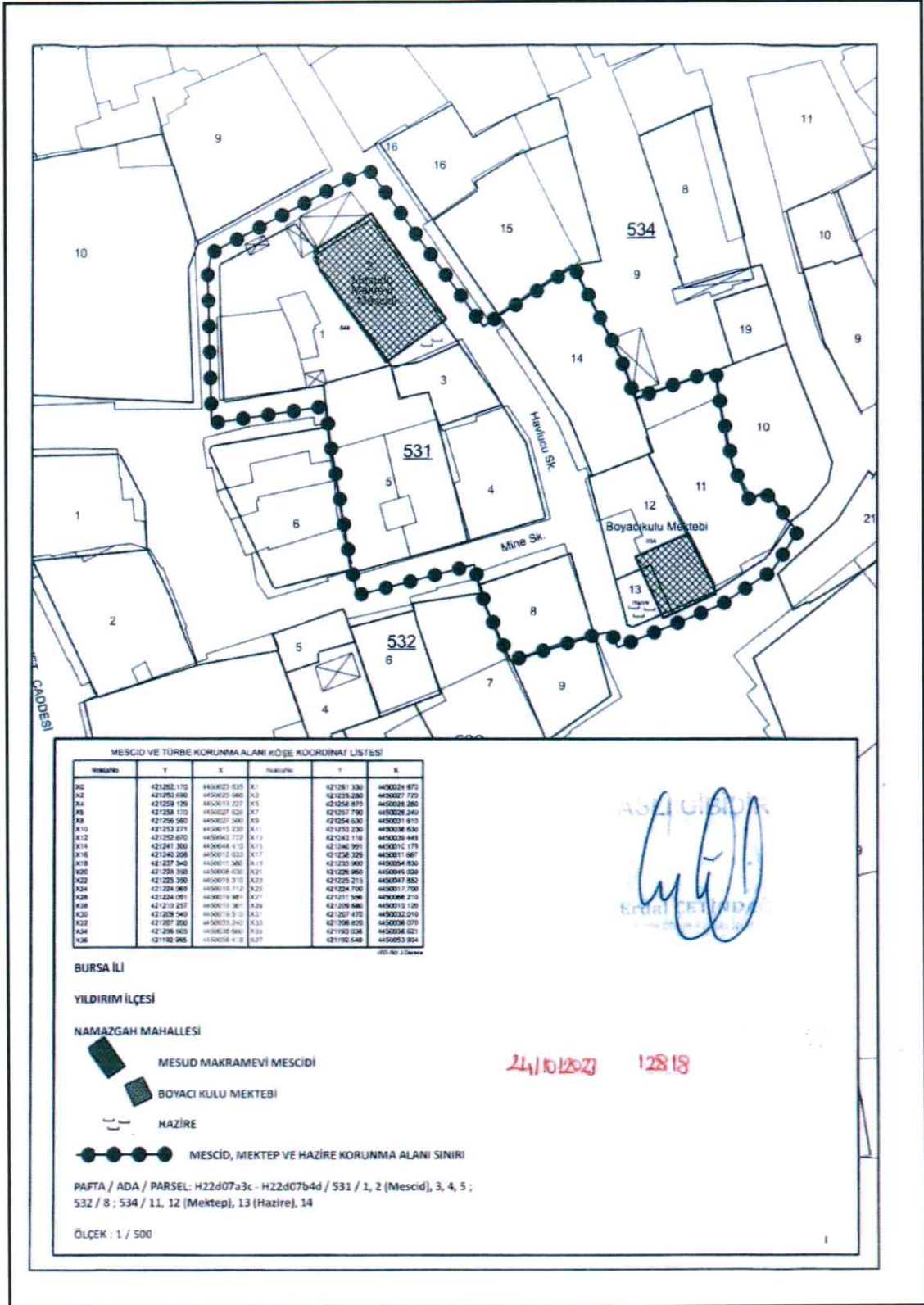
ÜYE
Hasan ÇALIŞKAN
(İmza)

ÜYE
Bursa Büyükşehir Belediye
Temsilcisi
Feridun TARIM
(İmza)

ÜYE
Bursa Vakıflar Bölge Müdürlüğü
Temsilcisi
Dr. Haluk YILDIZ
(İmza)

ÜYE
Yıldırım Belediye Temsilcisi
Ahmet Saim KILINÇ
(İmza)





Signature