

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma
Bölge Kurulunun

29/04/2024 gün ve 13337 sayılı
karar ekidir.



ASLI GİBİDİR

Erdi ÇETİNDİAĞ
Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Başkanı

**YILDIRIM BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, KURTOĞLU MAHALLESİ, 104 ADA 1-2-36
PARSELLER VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ GÖKDERE DOĞUSU-İPEKÇİLİK İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

PIN: UIP- 1612043772



MIA ŞEHİR PLANLAMA LTD. ŞTİ.
Ahmetli Çiftliği Üstü Yalınca Bulvarı,
Bursa İlçesi - 1. Mahalle No: 70/A, A
BLK. K: 1 Blok 15. Kat: BURSA
Nişan No: 1003339
Menşe No: 1003339001
TELEFON: 0224 418 1403 Cep: 0537 780 91 54

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

TURGUT YALIN
A GRUBU ŞEHİR PLANÇISI
Oda Sicil No: 271 Bölge Sicil No: 16610047
Dip. No: 0100141/1901
Konaşman No: 11/1901/49 Kat:1
0224 234 99 75 Faks: 0 224 234 99 40 HHOfer/BURSA



Nazlı Merve ERGİLİNAR
Katip Üye

Katip Üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin
03.02.2024 tarih ve 4 sayılı
kararı ile uygun bulunmuştur.

Yusuf DEMİROK
Yıldırım Belediye Başkanı V.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
15.102.2024 tarih ve 18 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

İNCELENDİ

Umut Ünsal GÖKTAŞ
Şehir Plancısı



1. AMAÇ VE KAPSAM

İmar planı değişikliğine konu alan; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Kurtoğlu Mahallesi, 104 Ada 1-2-36 parseller ve çevresini kapsamaktadır. Toplam imar planı değişikliği alanı 287,78 m²'dir.

Bakanlıkça 18.08.1982/16032057-489 gün/sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 Ölçekli Gökdere Doğusu-ipekçilik İmar Planı kapsamında; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Kurtoğlu Mahallesi, 104 ada 35 parsel konut alanı olarak tanımlı olup üzerinde tescilli yapı bulunmaktadır. Aynı plan kapsamında, tescilli yapı olan Müftüönü Cami'nin yer aldığı 104 ada, 1-2-36 parseller cami olarak planlıdır. Söz konusu parseller tarihi kentsel sit alanı koruma alanında kalmaktadır. Ayrıca 104 ada, 1 parselin güneyindeki tescil harici alan (104 ada, 35 parselin doğusu) kısmen konut, kısmen cami alanında kalmakta ve 104 ada, 35 parsel (konut alanı) ile tevhid uygulaması yapılacak şekilde planlanmıştır.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün bila tarih ve 3857513 sayılı yazısında; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 02.08.2011/7080 gün/sayılı kararı ile 104 ada, 35 parselin rölevesindeki vaziyet planı esas alınarak imar planına işlenmesine karar verildiği ve BKVKBK'nun 28.04.2017/6937 gün/sayılı kararı ile onaylanan restorasyon projesinde imar planına göre tevhidini öngörülen söz konusu parselin doğusundaki tescil harici alan ile ilgili öngörülmediği belirtilerek 104 ada, 1 parselin güneyindeki tescil harici alanın (104 ada, 35 parselin doğusu), Müftüönü Cami'nin yer aldığı 104 ada, 1-2-36 parseller ile tevhidinin öngörüldüğü plan değişikliği yapılması gerektiği ifade edilmektedir. Bu kapsamda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 02.08.2011/7080 sayılı kararına istinaden Kurtoğlu Mahallesi, 104 ada, 1 parsel güneyindeki tescil harici alanın (104 ada, 35 parselin doğusu) Müftüönü Cami'nin yer aldığı 104 ada, 1-2-36 parseller ile tevhidini öngörüldüğünden "**Konut Alanı'ndan**" çıkarılarak "**Cami Alanı**" olarak düzenlenmiştir. Planlama alanı içerisinde tescilli yapı taraması ve cami sembolleri güncellenerek mekânsal plan gösterimleri ile uyumlu hale getirilmiştir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU



Bursa İli, Marmara Bölgesi'nin güneyinde yer almaktadır. İl, kuzeyde Marmara Denizi ile sınırlanır. Bursa, doğusunda Bilecik ve Adapazarı, kuzeyinde Kocaeli, Yalova, İstanbul illeri ve Marmara Denizi, güneyinde Eskişehir ve Kütahya ve batısında Balıkesir illeri ile çevrilidir.

İl'in rakımı 155 metre, yüzölçümü 10.891 km²'dir. Bursa İli, Doğu Marmara Coğrafi Bölgesi içinde kalmaktadır. Bursa, 40 derece boylam ve 28 – 30 derece enlem daireleri arasında, Marmara Denizi'nin güneydoğusunda yer almakta olup, Türkiye'nin 4. büyük kentidir. Bursa; 17 ilçe ve Bursa Büyükşehir Belediyesi ile 18 belediyeden oluşmaktadır.



Planlama alanı Bursa İli metropoliten alanını oluşturan ilçelerden biri olan Yıldırım İlçesi içerisinde yer almaktadır. Yıldırım ilçesinde toplam 71 adet mahalle bulunmaktadır.

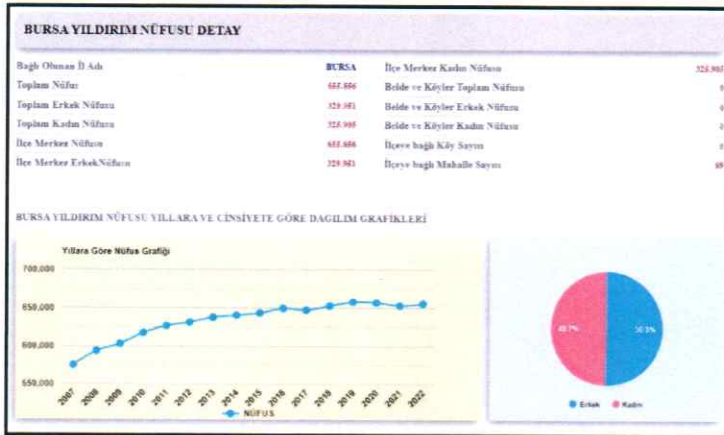
İmar Planı Değişikliğine konu bölge Yıldırım İlçesi'ne bağlı Kurtoğlu Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Kurtoğlu Mahallesi, Yıldırım ilçe merkezinin batısında, Gökdere Bulvarı ve Namazgah caddesi arasında yer almaktadır.

İmar planı Değişikliğine konu bölge Bursa kent merkezinde, Kurtoğlu Mahallesi, 104 ada 1-2-36 parseller ve çevresini kapsamaktadır. Söz konusu bölge Namazgah Caddesi üzerinde yer almakta olup, Yeşil Türbe'nin 300 m güneyinde konumlanmaktadır.

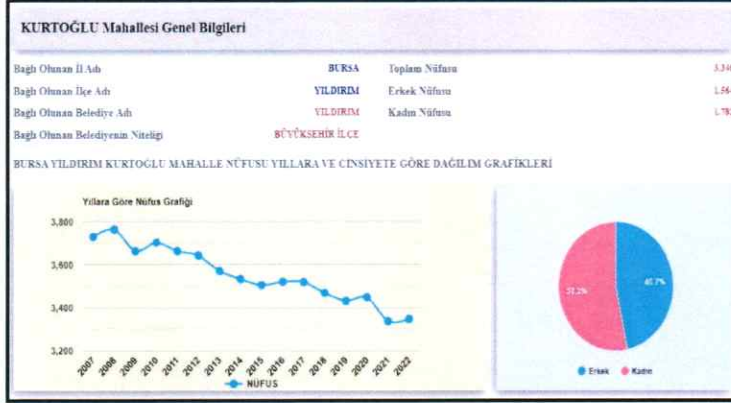


2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa İli, İç Anadolu Bölgesi ile Marmara Bölgesi'ni birbirine bağlayan TR41 Bölgesi içerisinde yer almaktadır. Bursa İli 2022 yılı TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sistemi verilerine göre 3.194.720 kişidir. Bursa İlinin ilçelere göre nüfus dağılımına bakıldığında ilk sırada 891.250 kişilik nüfusu ile Osmangazi İlçesi, son sırada 5979 kişilik nüfusu ile Harmancık İlçesi yer almaktadır.



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



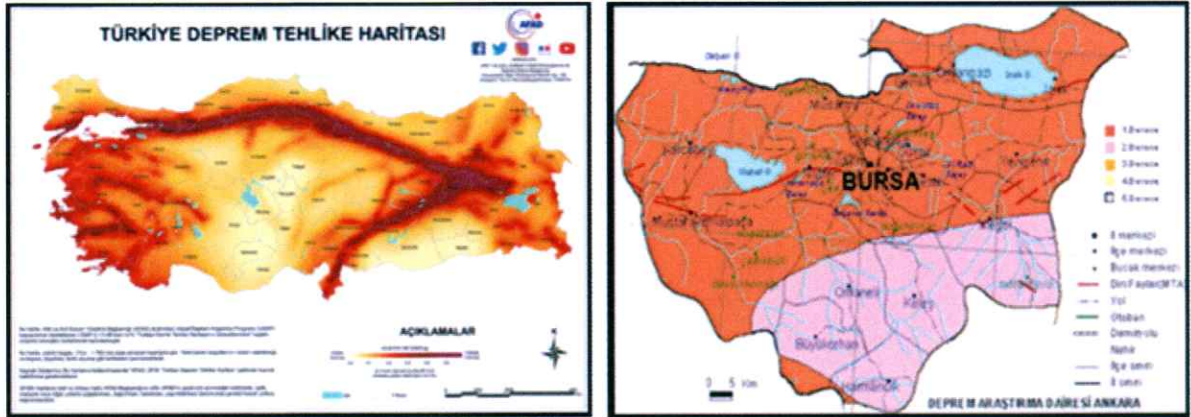
Planlama Alanı Yıldırım İlçesi'nin Kurtoğlu Mahallesi'nde yer almaktadır. Kurtoğlu Mahallesi'nin nüfusu 3.346 kişidir. Nüfusun %53,30 kadın, %46,70 erkektir.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

İmar Planı Değişikliğine konu bölge 1/1000 Ölçekli Gökdere Doğusu- İpekçilik İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Planlama merkez kabul edilerek çizilen 500 metre yarıçap içinde 1 adet BHA, 1 adet Resmi Kurum, 3 adet Dini Tesis, 4 adet Eğitim Tesisi, 3 adet Trafo ve muhtelif park alanları bulunmaktadır. 1000 metre yarıçap içinde bunlara ilave olarak 1'er adet Eğitim Tesisi, Kurs Alanı, Resmi Kurum ile 2 adet Trafo Alanı ve muhtelif park alanı yer almaktadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

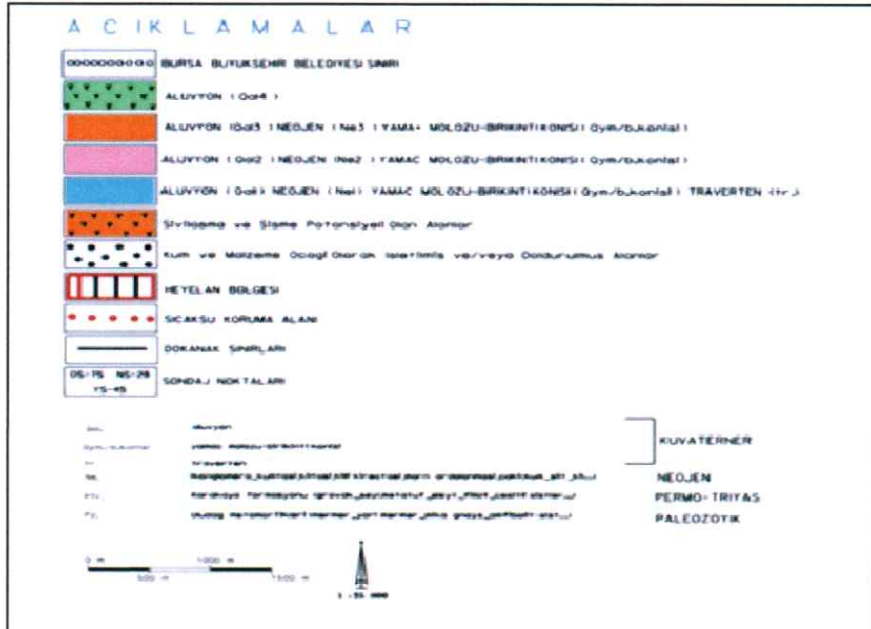
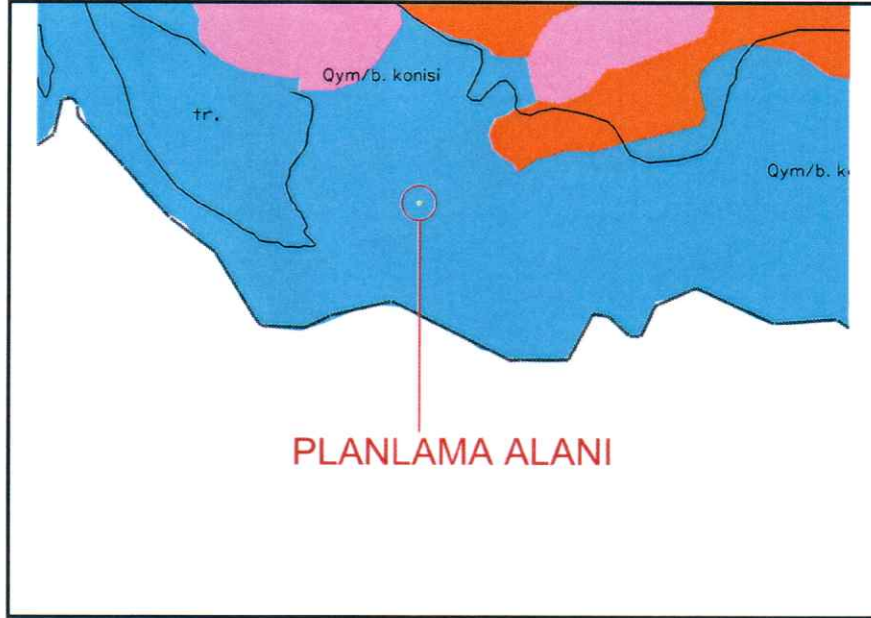
2.4.1. Depremsellik



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, önyükeme 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 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);

- 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 etüdlere 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 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 çalıştırılan taşkın saha alanları yerleşime uygunluk paftalarına işlenmiştir. Ancak D.S.İ tarafından çalışılmayan alanlarda 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 yörenin 1. Derece deprem kuşağında bulunmasında göz önüne alındığında : yapılarda " Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik " esaslarına uyulmalıdır.



İnceleme alanı içerisinde geçen tüm dere yataklarının, taşkın saha 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.

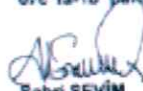


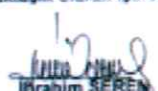
54


i.


BURSA BÜYÜKŞEHİR İMAR PLANI SAHAŞI PLAN REVİZYON RAPORU


- 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 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 yapılaşması tamamlanmış alanlarda; değerlendirme raporu neticesinde belirlenen kat yüksekliklerinden fazla olan yapıların sahiplerince uzman ekiplere incelettilerle 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.
16.01.2001


Kadircan AKTAŞ
Jeofizik Yük. Müh.


Seyhan AYÇİÇEK
Jeoloji Mühendisi
17.01.2001


Ekrem DEMİRBAŞ
Genel Müdür Yardımcısı

7200 Sivri Yabancı
2. mül. edin. no: 100
İnce: 100/10
ONA: 100/10
17.01.2001
İmza: 100/10
Böl: 100/10
Araç İşleri: 100/10

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, Kurtoğlu Mahallesi, 104 ada 1,2,36 parseller ve çevresindeki tescil harici alanı kapsamaktadır. Planlama alanı içerisinde Müftüoğlu Cami yer almaktadır.



2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Kurtoğlu Mahallesi, 104 ada, 1,2,36 parsellerini kapsamaktadır. Planlama alanı İshak Şah Vakfı (Müftüoğlu Cami) ve kamusal (tescil harici alan) mülkiyete aittir.

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



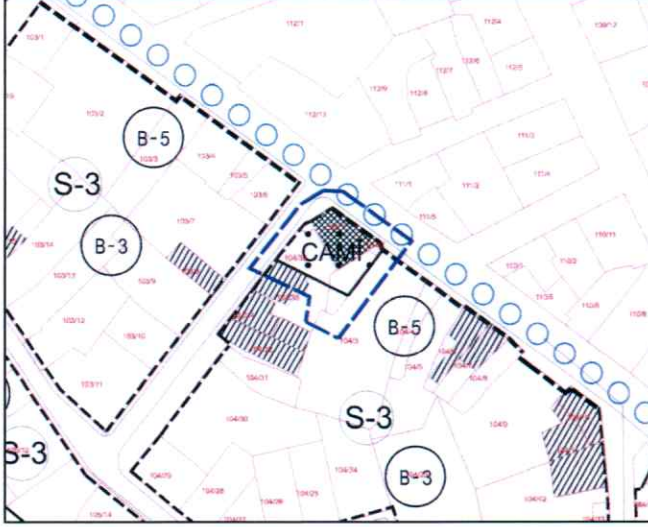
İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında "**Seyrek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı**" olarak planlı durumdadır.

2.7.3. 1/5.000 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



1/1000 Ölçekli Gökdere Doğusu-İpekçilik İmar Planı kapsamında; 104 ada, 1-2-36 parseller dini tesis alanında kalmaktadır. Söz konusu parseller tarihi kentsel sit alanı koruma alanında kalmaktadır. Ayrıca 104 ada, 1 parselin güneyindeki tescil harici alan (104 ada, 35 parselin doğusu) kısmen konut, kısmen cami alanında kalmakta ve 104 ada, 35 parsel (konut alanı) ile tevhid uygulaması yapılacak şekilde planlanmıştır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

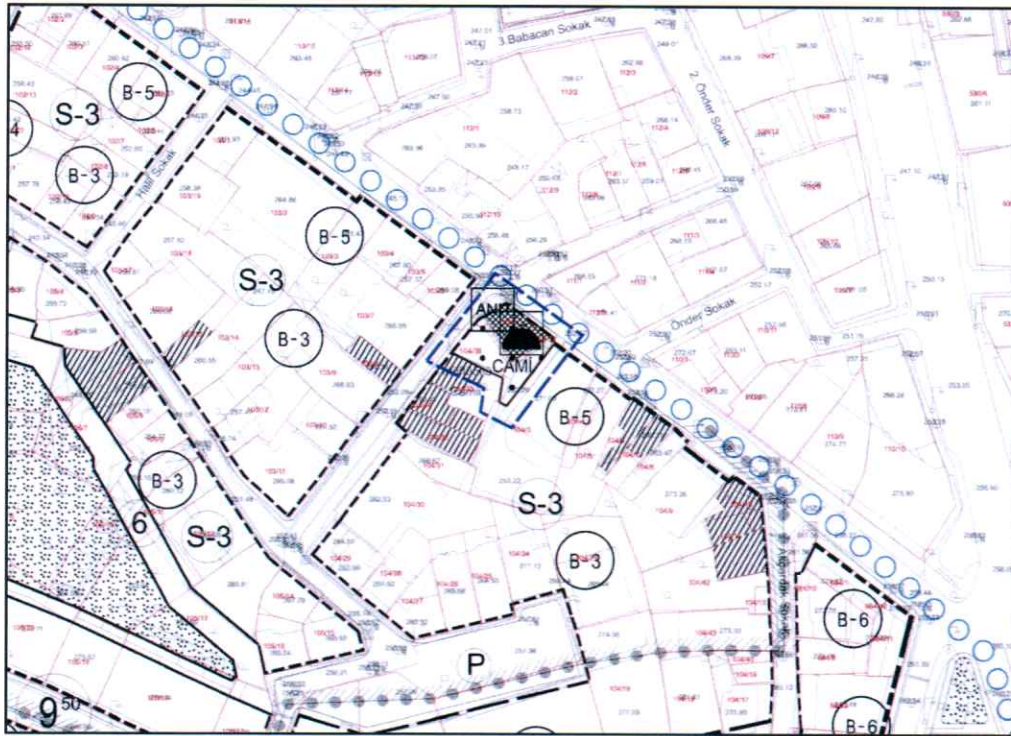
İmar planı değişikliğine konu alan; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Kurtoğlu Mahallesi, 104 Ada 1-2-36 parseller ve çevresini kapsamaktadır. Bakanlıkça 18.08.1982/16032057-489 gün/sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 Ölçekli Gökdere Doğusu-ipekçilik İmar Planı kapsamında Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Kurtoğlu Mahallesi, 104 ada 35 parsel konut alanı olarak tanımlı olup üzerinde tescilli yapı bulunmaktadır. Aynı plan kapsamında, tescilli yapı olan Müftüönü Cami'nin yer aldığı 104 ada, 1-2-36 parseller cami olarak planlıdır. Söz konusu parseller tarihi kentsel sit alanı koruma alanında kalmaktadır. Ayrıca 104 ada, 1 parselin güneyindeki tescil harici alan (104 ada, 35 parselin doğusu) kısmen konut, kısmen cami alanında kalmakta ve 104 ada, 35 parsel (konut alanı) ile tevhid uygulaması yapılacak şekilde planlanmıştır.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün bila tarih 3857513 sayılı yazısında; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 02.08. 2011/7080 gün/sayılı kararı ile 104 ada, 35 parselin rölevesindeki vaziyet planı esas alınarak imar planına işlenmesine karar verildiği ve BKKVK'nun 28.04.2017/6937/gün/sayılı kararı ile onaylanan restorasyon projesinde imar planına göre tevhidini öngörülen söz konusu parselin doğusundaki tescil harici alan ile ilgili öngörülmediği belirtilerek 104 ada, 1 parselin güneyindeki tescil harici alanın (104 ada, 35 parselin doğusu), Müftüönü Cami'nin yer aldığı 104 ada, 1-2-36 parseller ile tevhidinin öngörüldüğü plan değişikliği yapılması gerektiği ifade edilmektedir.

Yukarıda belirtilen Koruma Bölge Kurulu kararına istinaden 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanması zorunluluğu oluşmuştur.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Yukarıda belirtilen gerekçelerle 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 02.08.2011/7080 sayılı kararına istinaden Kurtoğlu Mahallesi, 104 ada, 1 parsel güneyindeki tescil harici alanın (104 ada, 35 parselin doğusu) Müftüönü Cami'nin yer aldığı 104 ada, 1-2-36 parseller ile tevhidî öngörüldüğünden "Konut Alanı'ndan" çıkarılarak "Cami Alanı" olarak düzenlenmiştir. Planlama alanı içerisinde tescilli yapı taraması ve cami sembolleri güncellenerek mekânsal plan gösterimleri ile uyumlu hale getirilmiştir.



KULLANIM	ONAYLI		ÖNERİ		FARK
	ALAN	ORAN	ALAN	ORAN	
CAMİ	268.81	93%	287.78	100%	18.97
KONUT ALANI	18.97	7%	0.00	0%	-18.97
TOPLAM	287.78	100%	287.78	100%	0



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



Sayı : E-35546553-150-3857513
Konu : 16.17.552, 16.17.42 Bursa ili, Yıldırım
ilçesi, Kurtoglu Mahallesi, H22d.7a3c
pafta, 104 ada, 35 parselin doğusundaki
tescil harici alan kotlu kroki hk.

YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 11.05.2023 tarihli ve E-10678822-622.01.01-1349 sayılı yazınız.

Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Kurtoglu Mahallesi, tapunun H22d.7a3c pafta, 104 ada, 35 parselinde kayıtlı taşınmaza yönelik Kotlu kroki talep edildiği; taşınmazın imar durumuna göre, parselin arka cephesinde yer alan tescil harici alanla tevhibi olduğundan, söz konusu alana ait Kotlu krokinin verilip verilemeyeceği hususunda bilgi verilmesi ilgi yazınızla istenmiştir.

Müdürlüğümüz arşivinde yer alan işlem dosyasında yapılan incelemede:

Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 02/08/2011 tarihli ve 7080 sayılı kararıyla, tapunun H22d.7a3c pafta, 104 ada, 35 parselinde kayıtlı taşınmaz üzerindeki tescilli yapının koruma grubunun 2. grup olarak belirlendiği; rölövesinin uygun görüldüğü, yapının rölövesindeki vaziyet planı esas alınarak imar planına işlenmesine karar verildiği;

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 17/01/2013 tarihli ve 1518 sayılı kararıyla, yapının maili inhidam durumunda olduğu anlaşıldığından Belediyesi denetiminde tehlikeli bölümlerinden arındırılabilmesine karar verildiği;

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28/04/2017 tarihli ve 6937 sayılı kararıyla, tescilli yapının restitüsyon ve restorasyon projelerinin uygun görüldüğü, restorasyon uygulamasının proje müellifi denetim ve sorumluluğunda yapılabileceğine karar verildiği görülmüştür.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 17/01/2013 tarihli ve 1517 sayılı kararıyla, 62A envanter numarasıyla tescilli Müftüönü Camii'nin koruma grubu 1. grup olarak belirlenmiş, rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleri uygun görülmüş; uygulama aşamasında ortaya çıkan yeni veriler ışığında yeniden hazırlanan restitüsyon ve restorasyon projeleri, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 11/09/2015 tarihli ve 4838 sayılı kararıyla uygun görülmüştür.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 31/12/2016 tarihli ve 6547 sayılı kararıyla, 104 ada, 1 parselin güneyindeki tescil harici alanda, "Müftüönü Camii WC Yapısı Mimari Projesi"nin düzeltmeyle uygun olduğuna, uygulamanın, Bursa Büyükşehir Belediyesinin denetimi ve sorumluluğunda yapılabileceğine karar verilmiştir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: C48A8118-0B31-4475-80EB-8936E5D12A3D
Çırpan Mahallesi 2.Güçlü Sokak No:2 K:1 16050 Osmangazi/Bursa

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/kitb-ebys>

Bilgi için: Umur Ünsal





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

104 ada, 35 parsel numaralı taşınmaz üzerindeki tescilli yapının Kurul onaylı restitüsyon projesinde, tescilli yapı özgün kullanımının söz konusu tevhid öngörülen tescil harici kısımla bir ilişki gösterilmediği; onaylı restorasyon projesinde, söz konusu tevhid öngörülen tescil harici kısımla bir ilişki öngörülmediği görülmektedir.

2863 sayılı Yasa'nın 18. maddesi uyarınca, tescilli yapının mahiyetinin korunması esas olduğu dikkate alınarak, ilgi yazı konusu tescil harici alanın, 104 ada, 35 parsel ile tevhidinin uygun olmayacağı;

Söz konusu tescil harici alanın, A62 envanter numarasıyla tescilli Müftüönü (İshak Şah) Camiinin bulunduğu, kabristan ve camii vasıflı İshak Şah Vakfı mülkiyetindeki 104 ada, 1 parsel (Eski 1915 ada, 41 parsel) ile ilişkilendirilecek şekilde düzenlenmesine yönelik gerekli prosedürün tatbik edilmesi hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Erdal ÇETİNDAG
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır

Doğrulama Kodu: C48A8118-0B31-4475-80EB-8936E5D12A3D

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/kitb-ebys>

Çırpan Mahallesi 2.Güçlü Sokak No:2 K:1 16050 Osmangazi/Bursa

Tel: (0224) 220 1437 Fax No: (0224) 223 1606

bursakurul@kultur.gov.tr

KEP Adresi: bursa.kurul1@hs01.kep.tr

Bilgi için: Umut Ünsal
GÖKTAS
Şehir Plancısı

