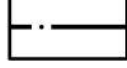


BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, KARAAĞAÇ MAHALLESİ  
1/1000 ÖLÇEKLİ TEFERRÜÇ VE CİVARI İMAR PLANI REVİZYONU  
668 ADA 11-23 VE 39 PARSELLER İLE TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ  
SINIRI



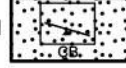
KORUNMA  
ALANI SINIRI



ANITSAL YAPI



LİSE ALANI



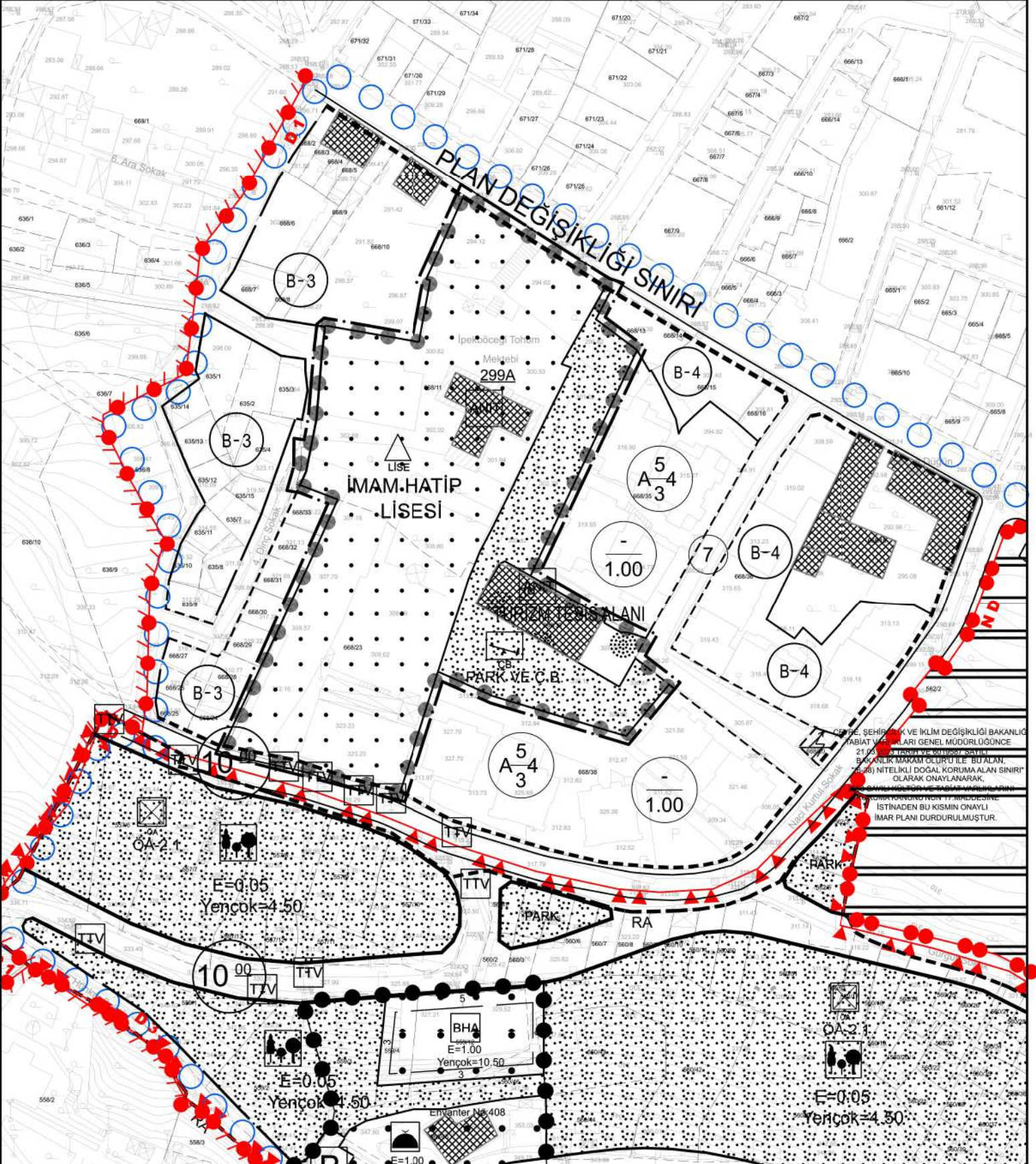
PARK VE  
ÇOCUK  
BAHÇESİ



TURİZM  
TESİS  
ALANI

PLAN NOTLARI:

1- KORUNMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ UYGULAMA ÖNCESİ KORUMA BÖLGE KURULU İZİNİ ALINMASI GEREKLİDİR.



ADA- PARSEL

668 ADA 11/23/39 PARSELLER VE TESCİL HARİCİ ALAN

Yıl.Bel.Mec.Kar.

25.07.2023  
Sayı: 28 29163



Bursa Kültür Varlıklarını Koruma  
Bölge Kurulunun

26/08/2024 in ve 13533 sayılı

kararı ektedir.

ASLI GIBİDİR

YILDIRIM BELEDİYESİ  
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, KARAAĞAÇ MAHALLESİ,  
1/1000 ÖLÇEKLİ TEFERRÜÇ VE CİVARI İMAR PLANI REVİZYONU  
668 ADA 11-23 VE 39 PARSELLER İLE TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN  
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 161.054058



MIA ŞEHİR PLANLAMA LTD. ŞTİ.  
Altınşehir Mah. Uğur Marmancı Bulvarı,  
Karya Özlüce İş Merkezi, No: 70/A, A  
Blok, K. 1 D: 8 NİĞLİFER/BURSA  
Nilüfer V.D. Vergi No: 021 1047389  
Meris No: 063 10253890001  
Tel/Fax: 0224 413 1400 / Gsm: 0537 780 91 54

Murat İLKME  
Şehir Plancısı  
Oda Sicil No: 3322  
Dip. No: 1185 (D.E.Ü)

TURGUT YILKI  
7 GRUBU ŞEHİR PLANCISI  
Oda Sicil No: 2714 / Tescil No: 16610047  
Dip. No: 1971/3901  
Konak Mh. / Kat: No: 43 Kat:1  
Tel: 0 224 234 99 75 / Faks: 0 224 234 99 40 NİĞLİFER/BURSA



Fatma Zehra YEKELER  
Katip Üye

Rüştu MAVİÇİÇEK  
Katip Üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 13/04/2024  
tarih ve 106 sayılı kararı ile uygun  
bulunmuştur.



Oktay YILMAZ  
Yıldırım Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
13../06../2024 tarih ve ...612.....sayılı  
kararı ile onaylanmıştır.



Mustafa BOZBEY  
Büyükşehir Belediye Başkanı

DEĞİSTİRİLEREK  
UYGUN BULUNDU



## 1. AMAÇ VE KAPSAM

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Karaağaç Mahallesi, 668 ada 11- 23 ve 39 parseller ile bu parsellerin doğusunda imar planı Park Alanı olan tescil harici alanı kapsamaktadır. 668 ada 11 parsel tapuda “**Bahçeli Anadolu İmam Hatip Lisesi**” vasfında olup 4624,89 m<sup>2</sup> yüzölçümünde, 668 ada 23 parsel tapuda “Anadolu İmam Hatip Lisesi” vasfında olup 3142,03 m<sup>2</sup> yüzölçümünde, 668 ada 39 parsel tapuda “Bükümhane ve Arsa” vasfında olup 636,05 m<sup>2</sup> yüzölçümündedir. İmar Planı Değişikliğine konu alan ise tescil harici alanlarla birlikte **10.655,38 m<sup>2</sup>'dir.**

İmar Planı Değişikliğine konu bölge 12.10.2006/654-358 onay tarihli 1/1000 ölçekli Teferrüç ve Civarı İmar Planı Revizyonu dahilinde kalmakta olup 668 ada 11 ve 12 parseller İmam Hatip Lisesi, 668 ada 39 parsel Turizm Tesis Alanı, tescil harici alanlar ile Park Alanı olarak planlı durumdadır. 668 ada 11 parsel üzerinde imar planına işli Tescilli Anıtsal Yapı, 668 ada 39 parsel üzerinde tescilli S.M.Ö yapı imar planına işli durumdadır.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 31.01.2024 tarih ve 13136 sayılı kararında; **“Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Karaağaç Mahaltesinde sit dışında 1/1000 ölçekli Teferrüç ve Civarı Uygulama İmar Planı kapsamında kalan mülkiyeti Maliye Hazinesine ait, Milli Eğitim Bakanlığına tahsisli 668 ada 11 parselde yer alan 299A envanter numarasıyla 1.grup anıtsal yapı olarak tescilli İpekçilik İmam Hatip Lisesi olarak kullanılan Eski Tohum Mektebi ile bitişğinde yer alan 23 parsel ile ilişkin hazırlanmış parselasyon planınının 2863 sayılı Yasa açısından uygun olduğuna, 668 ada 11 parselinde kayıtlı 299A envanter numarasıyla 1.grup anıtsal yapı olarak tescilli Eski Tohum Mektebi ile yakınında yer alan, özel mülkiyete ait 39 parseldeki 2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Eski Büküm Fabrikasına yönelik hazırlanan öneri korunma alanı paftasında sınırları gösterilen alanın 2863 sayılı Kanun'un 8.maddesi uyarınca birbirine yakın olmaları nedeniyle Eski Tohum Mektebi (İpek Böcekçiliği Enstitüsü) ve Eski İpek Büküm Fabrikası Korunma Alanı olarak belirlenmesine, Korunma Alanı içinde bulunan parsellerin tapu beyan hanesine ilgili Tapu Müdürlüğüne Korunma Alanında kalmaktadır şerhinin konularak belgeleriyle birlikte Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne bilgi verilmesine, kararımız eki paftada belirlenen korunma alanı sınırınının imar planına işlenmesine, 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”** karar verilmiştir.

Yukarıda belirtilen BKVKBK kararının yerine getirilmesi için 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği hazırlanması zorunluluğu oluşmuştur.

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; BKVKBK kararında belirtilen Korunma Alanı sınırı imar planına işlenmiş, anıtsal yapılar imar planına aktarılmış ve anıt yapı sembolü ilave edilmiş, gösterimler Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre düzeltilmiş, 668 ada 11 ve 23 parsellerin batısında imar hattı/fonksiyon hattı ile kadaströ hattı arasındaki uyumsuzluk giderilmiş, "**Korunma 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.



Bursa; 17 ilçe ve Bursa Büyükşehir Belediyesi ile 18 belediyeden oluşmaktadır. Planlama alanı Bursa İli metropoliten alanını oluşturan ilçelerden biri olan Yıldırım İlçesi içerisinde yer almaktadır. Yıldırım ilçesinde toplam 69 adet mahalle bulunmaktadır.

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Karaağaç Mahallesi, 668 ada 11- 23 ve 39 parseller ile bu parsellerin doğusunda imar planı Park Alanı olan tescil harici alanı kapsamaktadır. Toplam imar planı değişikliği alanı **10.655,38 m<sup>2</sup>'dir.**

İmar Planı Değişikliğine konu bölge konum olarak Eşrefiler Caddesine cepheli ve caddenin güneyinde kalmaktadır. Yakın çevresinde Temenyeri Parkı, Kapalı Pazar 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 2023 yılı TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sistemi verilerine göre 3.214.571 kişidir.

Planlama alanının yer aldığı Yıldırım İlçesi toplam nüfusu 654.491 kişidir. Nüfusun %50,20'si erkek, %49,80'i kadın olup dengeli bir dağılım gözlenmektedir. ADNKS verilerinin tutulmaya başlandığı 2007 yılında 575.450 kişi olan toplam nüfus yıllar içinde lineer artış göstererek 2023 yılında 654.491 kişi olmuştur.



Planlama Alanı Yıldırım İlçesinin Karaağaç Mahallesi'nde yer almaktadır. Karaağaç Mahallesinin nüfusu 6.443 kişidir. Nüfusun %53,20'si kadın, %46,80'i erkektir.

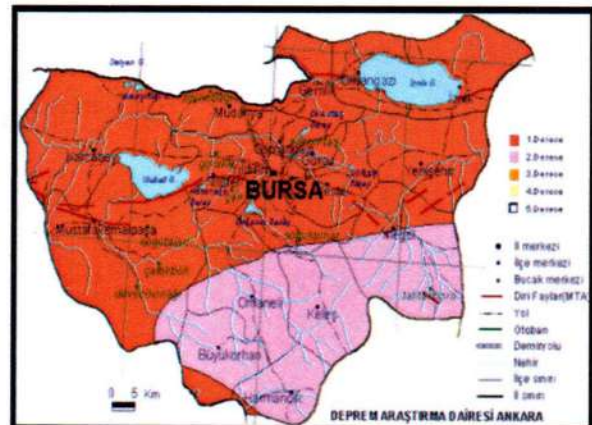
ADNKS verilerinin tutulmaya başlandığı 2007 yılında 7.070 kişi olan toplam nüfus yıllar içinde azalış göstererek 2023 yılında 6.443 kişi olmuştur. Nüfusun azalış eğiliminde olduğu gözlenmektedir.

### 2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

İmar Planı Değişikliğine konu bölge 12.10.2006/654-358 onay tarihli 1/1000 ölçekli Teferrüç ve Civarı İmar Planı Revizyonu kapsamında kalmaktadır. Planlama alanı çevresi yapılaşmış meskun saha olup gerekli donatı kullanımları mevcuttur.

### 2.4. JEOLÖJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

#### 2.4.1. Depremsellik

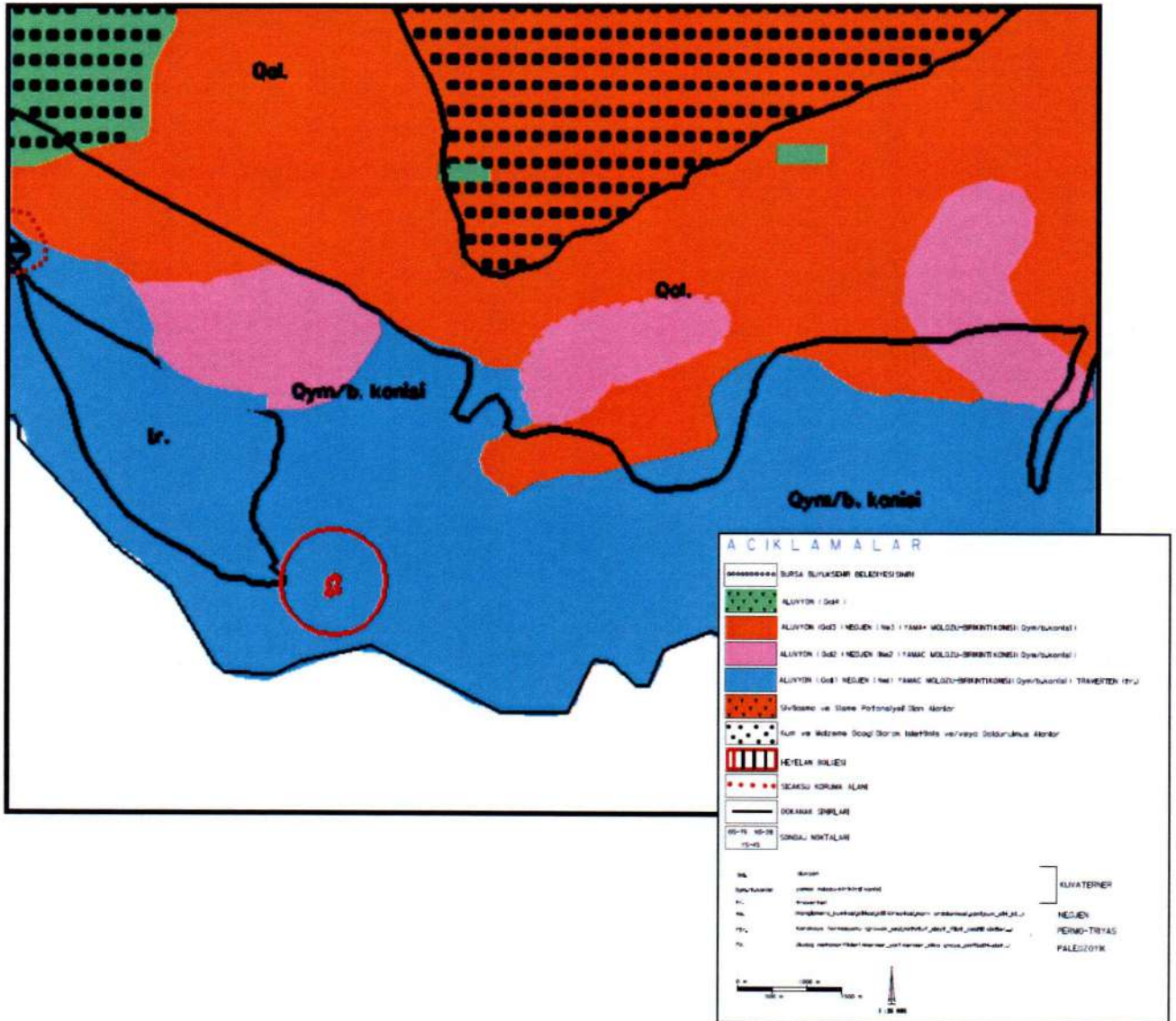


Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre 0,2-0,3 Aralığında tehlikeli alan içerisinde yer almaktadır.

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

#### 2.4.2. Jeolojik Yapı

Bursa Büyük Şehir Belediyesi, Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım ilçelerini kapsayan ve TEMSON, GARANTİ TEKNİK ve ZETAŞ 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.



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

- Jeolojik olarak, bu alanlarda bulunan neojen çökelleri, kumlu kil, killi kum, siltli kil, siltli kum, orta/yüksek pilastisiteli kil ve kil/marn aralanmasından oluşmaktadır.
- Arazi penetrasyon değerleri ortalama;  $N=14 - 30$  arasında değişmektedir.
- Bölgede yeraltı suyu tablası bulunmamakla birlikte, bu alanda yapılan bazı sondajlarda (münferit olarak) 1.20m. - 7.80m.'lerde su seviyelerine rastlanmıştır.
- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadır.
- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuvar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
- Zemin hakim titreşim periyodu  $T_0=0.17 - 0.48$ sn arasındadır.
- Zemin grubu C3, sınıfı ise Z3 olarak tanımlanmıştır.
- Sahada vadi tabanı şeklinde oluşmuş düşük kotlarda, yüzeysel suların göllenmesini engelleyecek önlemlerin (yağmur suyu toplama sistemleri v.b.) alınmasında yarar vardır.
- Parsel ölçüğünde az katlı yapılarda şişme problemi incelenmeli ve önlemleri alınmalıdır.
- Sahada yapılan çalışmalarda sıvılaşma verilerine rastlanmamıştır.
- Bu alanlarda çok katlı yapılaşmada (6 kat ve üstü) oturma ve zemin büyütmesi sorunları nedeniyle özel temel sistemlerinin uygulanması gerekebileceğinden 5 kata kadar yapılaşmaya gidilmesi uygun olacaktır.
- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçüğünde etüt yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

Qym/Birikinti Konisi ve Traverten

Eski Bursa'nın merkezini temsil eden ve yamaç molozu - birikinti konisi ve traverten olarak tanımlanan alanlar zemin değerlendirme paftasında, mavituruncu ve pembe olarak gösterilmiştir. Değerlendirilen bu alanın tamamına yakını mavi renkte gösterilmiş olup, büyük ölçüde yapılaşması tamamlanmış alanı teşkil etmektedir.

8  






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

- Bu alanlardaki yamaç molozları iyi konsolide olmuş killi, çakıllı yer yer bloklu seviyelerden, birikinti konisi ise, büyük yan derelerin getirmiş olduğu iri bloklu, çakıllı, siltli, kumlu seviyelerden oluşmuştur.
- Travertenler bol gözenekli, çatlaklı özellik gösterip, yer yerde çok ayrılmıştır.
- Bu alanlarda, özellikle Çekirge, Kükürtlü, Karamustafa ve Kaynarca civarında sıcak su yatakları mevcut olup, bu kaynaklarla ilgili detaylı çalışma M.T.A.'nın 'Bursa Kenti Sıcaksu Kaynakları Hidrojeoloji Etüdü, 1976' çalışmasında ayrıntılı olarak irdelenmiştir. M.T.A raporunun simgesel yorumu zemin değerlendirme haritasında gösterilmiştir.
- Yer altı su seviyesine rastlanılmamıştır.
- Sıcak su koruma alanları dışındaki bölgelerde; zemin koşulları yönünden yapılaşmayı ve yapı türlerini sınırlayıcı herhangi bir husus belirlenmemiştir.
- Birikinti konisi ve yamaç molozunda zemin grubu B2/B3, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır. Travertenlerde ise zemin grubu C1, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır.
- Bu alanlardaki zeminlerin taşıma potansiyeli yüksek olup sivilaşma özellikleri bulunmamaktadır.
- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuvar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
- Zemin hakim titreşim periyodu  $T_0=0.20 - 0.35$ sn arasındadır.
- Sıcak su koruma alanlarında M.T.A tarafından getirilen sınırlı zemin araştırma koşulları nedeniyle, ayrıntılı etütlerin yapılması mümkün olamayacaktır. Ayrıca Büyük Şehir sınırlarını oluşturan alanlar içerisinde, kırıklı, çatlaklı yapıların bu bölgelerde olması nedeniyle, bu alanlarda çok katlı yapılaşmaya gidilmemesi 4-5 katlı yapılaşmaya gidilmesi uygun olacaktır.
- Bu alanlar içinde kalan pembe bölgeler için ise yüksek yapılarda (7 kat ve üstü) özel temel sistemlerine gerek duyulabilecektir. Turuncu bölgelerde ise yüksek yapılarda (5 kat ve üstü) özel temel sistemleri ve zemin iyileştirmelerine gerek duyulacaktır.



Heyelanlı Zaha



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

9



17/98 proje no su ile raporu hazırlanmış olan ve Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından; söz konusu rapor incelenmiş (05.05.1998) saha 'afete maruz' olarak tanımlanmış ve yapılaşmaya kapatılmıştır. Söz konusu alanda bizim yapmış olduğumuz çalışmalar sonucu, yukarıda bahsedilen değerlendirmelerin aksine bir durumla karşılaşmamıştır. Kısaca bölgenin yapılaşmaya kapatılması uygun olacağı görüşüne varılmıştır.

Bursa Büyükşehir Belediyesi  
Zemin Etütleri Araştırma Şefliği

Özkan AKSEL  
Jeoloji Yük. Müh.  
Danışman

Dr. Fazilet ALTINIŞIK  
Jeoloji Müh.

Sibel ÇELİK  
Jeofizik Müh.

Mürat AKTAŞ  
Jeofizik Müh.

Rüstem AKTAŞ  
Jeofizik Müh.  
Birim Sorumlusu

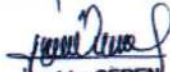
NOT: İnceleme sahası içerisinde %30 ve daha büyük eğime sahip kesimlerde (özellikle Uludağ yamaçlarında) planlamaya gidilmemesi; saadet planlamaya gidilmesi düşünülmüyorsa mevcut parsel ve çevresini kapsayan yamaçların duraylılığının incelenerek, yer stabilite analizlerini içeren detaylı jeoteknik etüt raporlarının hazırlanması gerekmektedir.

### 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 rapora 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 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 etüt raporlarının hazırlanması;
- Rapor eki 1/5000 ölçekli paftalarda, bulunan mevcut yapılaşması tamamlanmış alanlarda; değerlendirme raporu neticesinde belirlenen kat yüksekliklerinden fazla olan yapıların sahiplerince uzman ekiplere incelettilererek gerekiyorsa zemin, temel, yapı iyileştirilmesine gidilmesi şartıyla onaylanmıştır. Ayrıca ;
- Söz konusu raporlar imar planına esas olmak üzere hazırlanmış olup rapor içeriğindeki veriler parsel bazındaki etütler (zemin etütleri) yerine kullanılmamalı;
- Bakanlığımızca Yıldırım ilçesi, Teferrüç mahallesinde 13.04.1982 günlü jeolojik etüt rapor eki krokide belirlenen alan 'Afete Maruz Bölge' olarak değerlendirilmiş olup, söz konusu saha H22D 07c 1a-1b paftalarına yaklaşık olarak işaretlenmiş ve Yıldırım ilçesine ait rapora eklenmiştir.

  
Sabri SEVİM  
Jeoloji Müh.

  
İbrahim ŞEREN  
Jeoloji Müh.  
16.01.2001

  
Kadircan AKTAŞ  
Jeofizik Yük. Müh.

  
Seyitdin AYÇİÇEK  
Jeoloji Mühendisi  
17.01.2001

  
17/01/2001  
Ekrem DEMİRBAŞ  
Genel Müdür Yardımcısı

7289 Sayılı Yasa ile  
2. maddesi ile  
İmar Kanunu ile  
ONANMIŞTIR  
MURAT İLKME  
Etkin Gözetim  
Afet İşleri Genel Müd.



### 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, Karaağaç Mahallesi, 668 ada 11- 23 ve 39 parseller ile bu parsellerin doğusunda imar planı Park Alanı olan tescil harici alanı kapsamaktadır. Mevcut durumda 668 ada 11 ve 23 parseller üzerinde İpekçilik Anadolu İmam Hatip Lisesi bulunmakta, 668 ada 39 parsel üzerinde harabe yapı bulunmakta, tescil harici alanlarda ise İpekçiçeği Parkı bulunmakta ve kısmen otopark olarak kullanılmaktadır.





## 2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Karaağaç Mahallesi, 668 ada 11- 23 ve 39 parseller ile bu parsellerin doğusunda imar planı Park Alanı olan tescil harici alanı kapsamaktadır. 668 ada 11 ve 23 parseller Maliye Hazinesi adına kayıtlı olup Milli Eğitim Bakanlığı'na tahsislidir. 668 ada 39 parsel ise özel mülkiyete aittir.

## 2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

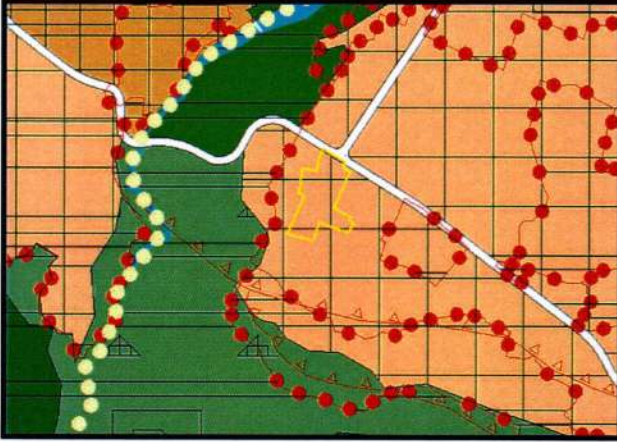
### 2.7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Planı

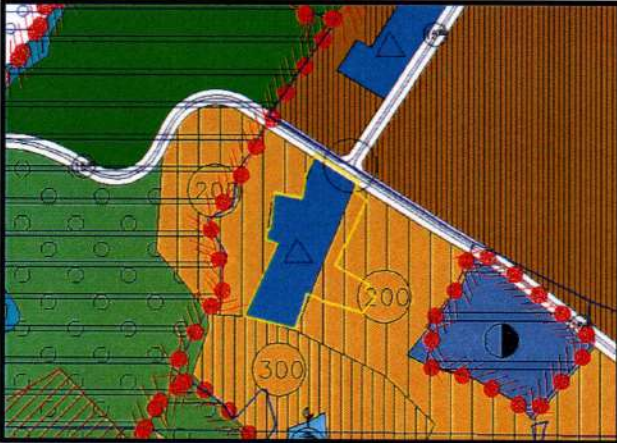
İmar Planı Değişikliği konu bölge; Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından 19.1.1998 tarihinde onaylanan 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 yılı Çevre Düzeni Planında "**Mevcut Kentsel Yerleşimler**" olarak planlı bölge içerisinde kalmaktadır.

### 2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar



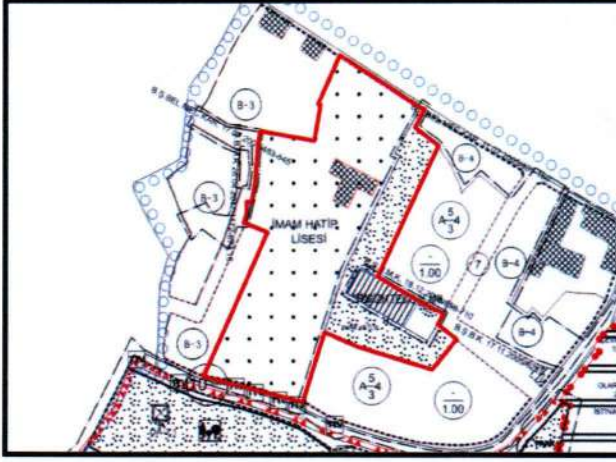
İmar Planı Değişikliği konu bölge; Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında "**Seyrek Yoğunluklu Meskûn Konut Alanı**" olarak planlı durumdadır.

### 2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



İmar Planı Değişikliği konu bölge; 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı kapsamında "**Eğitim Alanında ve 200 kişi/ha yoğunluklu meskûn konut alanı**" olarak planlı durumdadır.

### 2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



İmar Planı Değişikliği konu bölge; 1/1000 ölçekli Teferrüç ve Civarı İmar Planı Revizyonu dahilinde kalmakta olup "668 ada 11 ve 12 parseller İmam Hatip Lisesi, 668 ada 39 parsel Turizm Tesis Alanı, tescil harici alanlar ile Park Alanı olarak planlı durumdadır. 668 ada 11 parsel üzerinde imar planına işli Tescilli Anıtsal Yapı, 668 ada 39 parsel üzerinde tescilli S.M.Ö yapı imar planına işli durumdadır."

## 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

### 3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Karaağaç Mahallesi, 668 ada 11- 23 ve 39 parseller ile bu parsellerin doğusunda imar planı Park Alanı olan tescil harici alanı kapsamaktadır. 668 ada 11 parsel tapuda "Bahçeli Anadolu İmam Hatip Lisesi" vasfında olup 4624,89 m<sup>2</sup> yüzölçümünde, 668 ada 23 parsel tapuda "Anadolu İmam Hatip Lisesi" vasfında olup 3142,03 m<sup>2</sup> yüzölçümünde, 668 ada 39 parsel tapuda "Bükümhane ve Arsa" vasfında olup 636,05 m<sup>2</sup> yüzölçümündedir. İmar Planı Değişikliğine konu alan ise tescil harici alanlarla birlikte **10.655,38 m<sup>2</sup>'dir.**

İmar Planı Değişikliğine konu bölge 12.10.2006/654-358 onay tarihli 1/1000 ölçekli Teferrüç ve Civarı İmar Planı Revizyonu dahilinde kalmakta olup 668 ada 11 ve 12 parseller İmam Hatip Lisesi, 668 ada 39 parsel Turizm Tesis Alanı, tescil harici alanlar ile Park Alanı olarak planlı durumdadır. 668 ada 11 parsel üzerinde imar planına işli Tescilli Anıtsal Yapı, 668 ada 39 parsel üzerinde tescilli S.M.Ö yapı imar planına işli durumdadır.

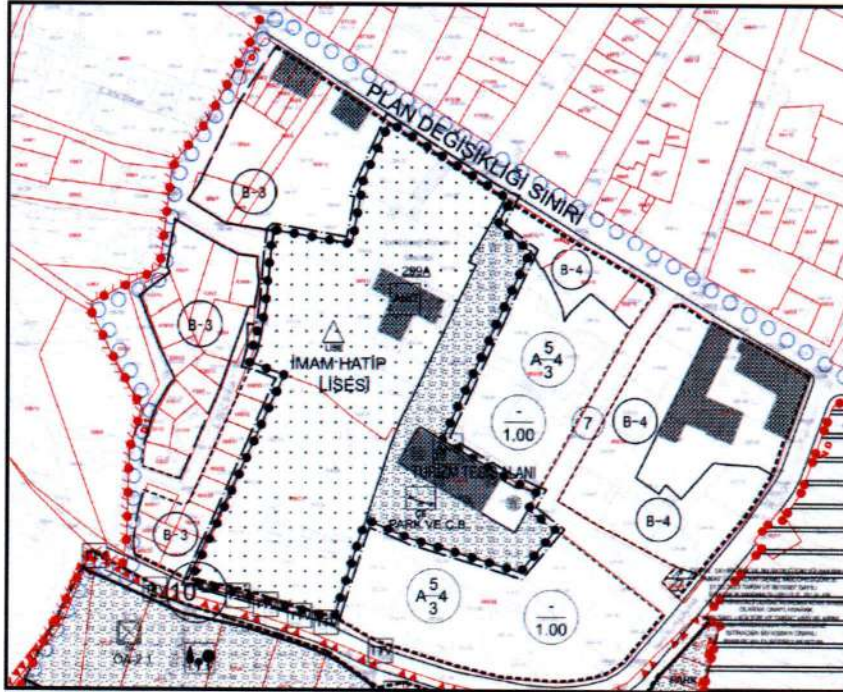
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 31.01.2024 tarih ve 13136 sayılı kararında; "Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Karaağaç Mahallesinde sit dışında 1/1000 ölçekli Teferrüç ve Civarı Uygulama İmar Planı kapsamında kalan mülkiyeti Maliye Hazinesine ait, Milli Eğitim Bakanlığına tahsisli 668 ada 11 parselde yer alan 299A envanter numarasıyla 1.grup anıtsal yapı olarak tescilli İpekçilik İmam Hatip Lisesi olarak kullanılan Eski Tohum Mektebi ile bitişiğinde yer alan 23 parsel ile ilişkin hazırlanmış parselasyon planınının 2863 sayılı Yasa açısından uygun olduğuna, 668 ada 11 parselinde kayıtlı 299A envanter numarasıyla 1.grup anıtsal yapı olarak tescilli Eski Tohum Mektebi ile yakınında yer alan, özel mülkiyete ait 39 parseldeki 2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Eski Büküm

**Fabrikasına yönelik hazırlanan öneri korunma alanı paftasında sınırları gösterilen alanın 2863 sayılı Kanun'un 8.maddesi uyarınca birbirine yakın olmaları nedeniyle Eski Tohum Mektebi (İpek Böcekçiliği Enstitüsü) ve Eski İpek Büklüm Fabrikası Korunma Alanı olarak belirlenmesine, Korunma Alanı içinde bulunan parsellerin tapu beyan hanesine ilgili Tapu Müdürlüğünce Korunma Alanında kalmaktadır şerhinin konularak belgeleriyle birlikte Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne bilgi verilmesine, kararımız eki paftada belirlenen korunma alanı sınırının imar planına işlenmesine, 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" karar verilmiştir.**

Yukarıda belirtilen BKVKBK kararının yerine getirilmesi için 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği hazırlanması zorunluluğu oluşmuştur.

### 3.2.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; BKVKBK kararında belirtilen Korunma Alanı sınırı imar planına işlenmiş, anıtsal yapılar imar planına aktarılmış ve anıt yapı sembolü ilave edilmiş, gösterimler Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre düzeltilmiş, 668 ada 11 ve 23 parsellerin batısında imar hattı/fonksiyon hattı ile kadastr hattı arasındaki uyumsuzluk giderilmiş, "**Korunma alanında yapılacak her türlü uygulama öncesi Koruma Bölge Kurulu izni alınması gereklidir.**" şeklinde plan notu ilavesi yapılmıştır.







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

Fonksiyon	Mevcut Plan (m <sup>2</sup> )	Öneri Plan (m <sup>2</sup> )
LİSE ALANI	7739,87	7753,89
PARK/ÇOCUK PARKI	2222,63	2222,63
TURİZM TESİS ALANI	639,32	639,32
YOL ALANI	38,92	38,92
KONUT ALANI	14,64	0,62
TOPLAM	10.655,38	10.655,38

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde amaçlanan Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 31.01.2024 tarih ve 13136 sayılı kararının imar planına aktarılması olup 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler ile şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygundur.



### 3.3. KURUM GÖRÜŞLERİ

ib. Ek-1

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

Toplantı Tarihi ve No 31/01/2024- 601  
Karar Tarihi ve No 31/01/2024- 13136  
Toplantı Yeri  
BURSA

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Karaağaç Mahallesi'nde, sit dışında, 1/1000 ölçekli Teferrüç ve Cıvan Uygulama İmar Planı kapsamında kalan, mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait, Milli Eğitim Bakanlığı'na tahsisli, H22d.07a3d pafta, 668(e:17) ada, II (e:11) parselde yer alan 299A envanter numarasıyla 1.grup anıtsal yapı olarak tescilli, İpekçilik İmam Hatip Lisesi olarak kullanılan Eski Tohum Mektebi (İpek Böcekçiliği Enstitüsü) ile bitişiğinde yer alan 23 parsel ile ilişkin hazırlanmış parsellasyon planının değerlendirilmesine ilişkin Yıldırım Belediye Başkanlığı'nın 04/12/2023 tarihli ve 33839 sayılı yazısı ile 20/11/2023 tarihli ve 32814 sayılı yazısı ile Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 30/01/2023 tarihli ve 2517298 sayılı uzman raporu okundu ekleri ve ilgili dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Karaağaç Mahallesi'nde, sit dışında, 1/1000 ölçekli Teferrüç ve Cıvan Uygulama İmar Planı kapsamında kalan, mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait, Milli Eğitim Bakanlığı'na tahsisli, H22d.07a3d pafta, 668(e:17) ada, II (e:11) parselde yer alan 299A envanter numarasıyla 1.grup anıtsal yapı olarak tescilli, İpekçilik İmam Hatip Lisesi olarak kullanılan Eski Tohum Mektebi (İpek Böcekçiliği Enstitüsü) ile bitişiğinde yer alan 23 parsel ile ilişkin hazırlanmış parsellasyon planının 2863 sayılı Yasa açısından uygun olduğuna,

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Karaağaç Mahallesi'nde, sit dışında, 1/1000 ölçekli Teferrüç ve Cıvan Uygulama İmar Planı kapsamında kalan, mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait, Milli Eğitim Bakanlığı'na tahsisli, tapunun H22d.07a3d pafta, 668(e:17) ada, Y:II (e:11) parselinde kayıtlı, 299A envanter numarasıyla 1.grup anıtsal yapı olarak tescilli Eski Tohum Mektebi (İpek Böcekçiliği Enstitüsü) ile yakınında yer alan, özel mülkiyete ait, 39 parseldeki, 2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Eski Düküm Fabrikasına yönelik hazırlanan öneri korunma alanı paftasında sınırları gösterilen alanın, 2863 sayılı Kanun'un 8.maddesi uyarınca birbirlerine yakın olmaları nedeniyle "Eski Tohum Mektebi (İpek Böcekçiliği Enstitüsü) ve Eski İpek Büküm Fabrikası Korunma Alanı" olarak belirlenmesine,

Korunma Alanı içinde bulunan parseller, Maliye Hazinesi'ne ait, H22d.U/a3d pafta, 668(e:17) ada, II (e:11) parsel (A299 envanter nolu anıtsal yapı) ve 23 parsel ile özel mülkiyetteki, 39 parselin (Eski Büküm Fabrikası) tapu beyan hanesine ilgili Tapu Müdürlüğü'nce "korunma alanında kalmaktadır" şeklinin konularak belgeleriyle birlikte Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne bilgi verilmesine.

Kararımız eki paftada belirlenen korunma alanı sınırının imar planına işlenmesine, 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, karar verilmiştir.

ASLI GİBİDİR

Brdal ÇETİNDAG  
Koruma Bölge Kurulu  
Müdürü

BAŞKAN  
Hayrettin ELDEMİR  
(İmza)

ÜYE  
Yusuf Kerem KAYNAK  
(İmza)

ÜYE  
Dr. Sami KALFAOĞLU  
(İmza)

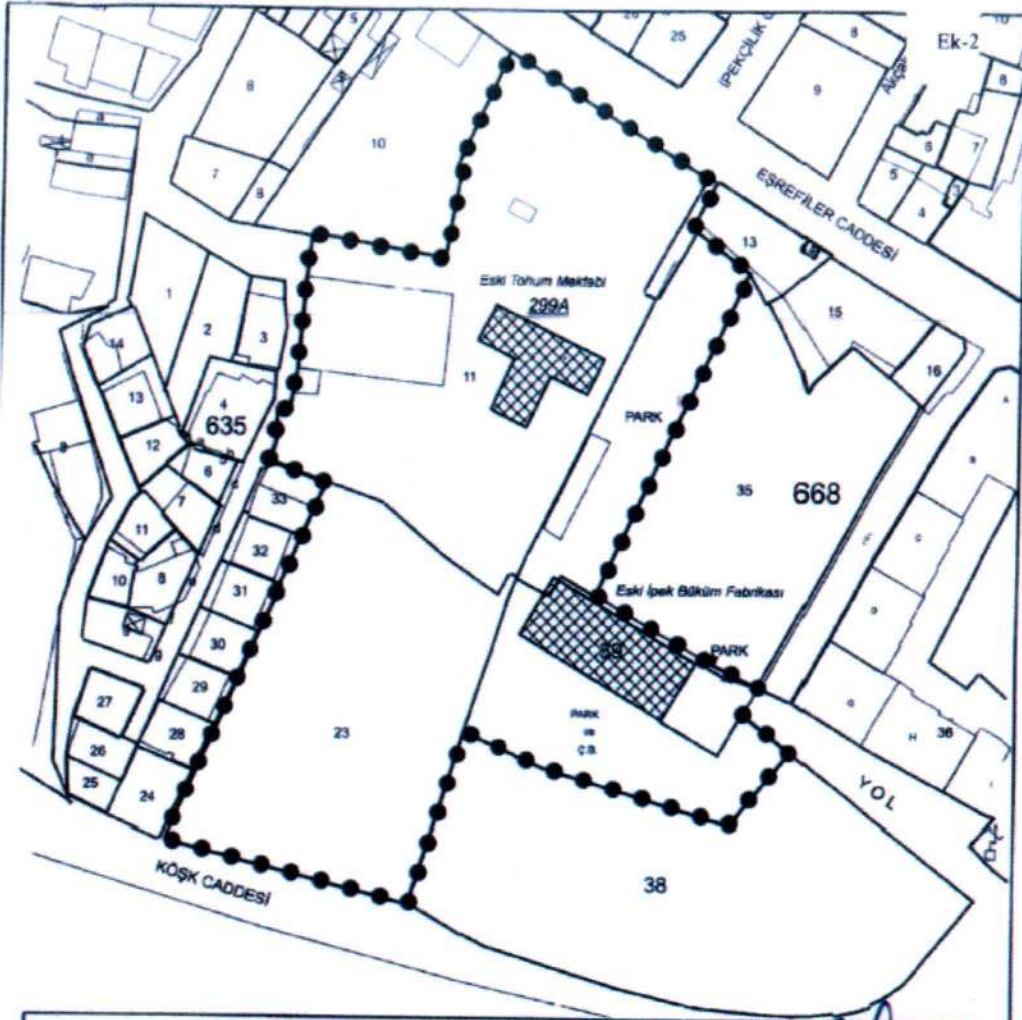
ÜYE  
Bursa Büyükşehir Belediye  
Temsilcisi  
(Bulunmadı)

GEÇİCİ BAŞKAN YARDIMCISI  
Hasan ÇAIŞKAN  
(İmza)

ÜYE  
Gökhan GÜMÜŞDAĞ  
(İmza)

ÜYE  
Ahmet Öner KÖSE  
(İmza)

ÜYE  
Yıldırım Belediye Temsilcisi  
Ahmet Sami KILINÇ  
(İmza)



**ANITSAL YAPI KORUNMA ALANI KÖŞE KOORDİNAT LİSTESİ**

NoktaNo	Y	X	NoktaNo	Y	X
102	420304.170	4448271.482	101	420377.836	4448291.536
103	420377.340	4448291.536	104	420375.172	4448271.482
104	420374.620	4448291.536	105	420375.172	4448291.536
105	420369.490	4448291.536	106	420369.490	4448291.536
106	420362.024	4448291.536	107	420362.024	4448291.536
107	420354.490	4448291.536	108	420354.490	4448291.536
108	420346.956	4448291.536	109	420346.956	4448291.536
109	420339.422	4448291.536	110	420339.422	4448291.536
110	420331.888	4448291.536	111	420331.888	4448291.536
111	420324.354	4448291.536	112	420324.354	4448291.536
112	420316.820	4448291.536	113	420316.820	4448291.536
113	420309.286	4448291.536	114	420309.286	4448291.536
114	420301.752	4448291.536	115	420301.752	4448291.536
115	420294.218	4448291.536	116	420294.218	4448291.536
116	420286.684	4448291.536	117	420286.684	4448291.536
117	420279.150	4448291.536	118	420279.150	4448291.536
118	420271.616	4448291.536	119	420271.616	4448291.536
119	420264.082	4448291.536	120	420264.082	4448291.536
120	420256.548	4448291.536	121	420256.548	4448291.536
121	420249.014	4448291.536	122	420249.014	4448291.536
122	420241.480	4448291.536	123	420241.480	4448291.536
123	420233.946	4448291.536	124	420233.946	4448291.536
124	420226.412	4448291.536	125	420226.412	4448291.536
125	420218.878	4448291.536	126	420218.878	4448291.536
126	420211.344	4448291.536	127	420211.344	4448291.536
127	420203.810	4448291.536	128	420203.810	4448291.536
128	420196.276	4448291.536	129	420196.276	4448291.536
129	420188.742	4448291.536	130	420188.742	4448291.536
130	420181.208	4448291.536	131	420181.208	4448291.536
131	420173.674	4448291.536	132	420173.674	4448291.536
132	420166.140	4448291.536	133	420166.140	4448291.536
133	420158.606	4448291.536	134	420158.606	4448291.536
134	420151.072	4448291.536	135	420151.072	4448291.536

**BURSA İLİ**  
**YILDIRIM İLÇESİ**  
**KARAĞAÇ MAHALLESİ**  
**ANITSAL YAPI**  
**ANITSAL YAPI KORUNMA ALANI SINIRI**  
**PAFTA : H22d07a3d**  
**ADA / PARSEL : 668 / 11 (A299 Envanter numaralı Anitsal Yapı)**  
**23, 39 (Eski İpek Böküm Fabrikası) ve park alanı**  
**ÖLÇEK : 1 / 1000**

**ASLI GİBİDİR**

**Ensal ÇETİNAĞI**  
Mühür  
13.06.20

31/04/2024 131.56

*(Handwritten signature)*



T.C.  
YILDIRIM BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

Esas No : 2024/37

Karar No : 106

Özet: Karaağaç Mahallesi 668 ada  
11-23-39 parsellerde plan  
değişikliği talebi.

Belediye Meclisi' nin 13/04/2024 günlü olağan toplantısına ait gündemin 3/2 inci maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

**Raporda;**

"Yıldırım Belediye Meclisince 06.09.2006 gün ve 405 sayılı karar ile uygun görülerek, Büyükşehir Belediye Meclisince 12.10.2006/648-358 tarih/sayı ile onaylanan ve BKTVKBK'nun 19.04.2007 gün ve 2365-2368 sayılı kararı ile kısmen uygun bulunan 1/1000 Ölçekli Teferrüç ve Civarı İmar Planı Revizyonu kapsamında Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Karaağaç Mahallesi, 668 ada, 11-23 parseller İmam Hatip Lisesi, 668 ada 39 parsel Turizm Tesis Alanı tanımlanmıştır. Ayrıca 668 ada, 11 parselde tescilli anıtsal yapı, 668 ada 39 parselde tescilli sivil mimarlık örneği bulunmaktadır.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 13.02.2024 gün ve 4757059 sayılı yazı ekinde bulunan Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 31.01.2024 tarih ve 13136 sayılı kararına göre işlem yapılması gerektiği ifade edilmiştir.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 31.01.2024 tarih ve 13136 sayılı kararında; Maliye Hazinesine ait Milli Eğitim Bakanlığına tahsisli 668 ada 11 parselde kayıtlı 1.grup anıtsal yapı olarak tescilli Eski Tohum Mektebi(İpek Böceği Enstitüsü) ile yakınında yer alan özel mülkiyete ait 39 parseldeki 2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Eski Büküm Fabrikasına yönelik hazırlanan öneri korunma alanı paftasında sınırları gösterilen alanın, 2863 sayılı Kanunun 8.maddesi uyarınca birbirilerine yakın olmaları nedeniyle "Eski Tohum Mektebi(İpek Böceği Enstitüsü) ve Eski İpek Büküm Fabrikası Korunma Alanı" olarak belirlenmesine, söz konusu korunma sınırının imar planına işlenmesine" denmektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; BKTVKBK'nun 31.01.2024 tarih 13136 sayılı karar ekinde köşe koordinatları belirlenen 668 ada 11-23-39 parselleri kapsayan Eski Tohum Mektebi(İpek Böceği Enstitüsü) ve Eski İpek Büküm Fabrikası Korunma Alanının imar planına işlenmesine, söz konusu parsellerde "Korunma alanında yapılacak her türlü uygulama öncesi Koruma Bölge Kurulu izni alınması gereklidir" şeklinde plan notu tanımlanmasına, plan değişikliği sınırı içindeki alanın gösterimlerinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterimlerine uygun hale getirilmesine ve bu doğrultuda 1.grup anıtsal yapı olarak tescilli Eski Tohum Mektebinin(İpek Böceği Enstitüsü) anıtsal yapı olarak imar planında tanımlanmasına 2863 sayılı Yasaya istinaden söz konusu plan değişikliğinin incelenmek üzere Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletilmesine ve plan değişikliğinin Kurul'un aynen görmesi halinde yürürlüğe girmesine mevcudun oy birliğiyle/oy çokluğuyla karar verilmiştir. Belediye Meclisine sunulur." denmekte olup,

*(Handwritten signature and initials)*



T.C.  
YILDIRIM BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

Esas No : 2024/37

Özet: Karaağaç Mahallesi 668 ada  
11-23-39 parsellerde plan  
değişikliği talebi.

Karar No : 106

-2-

**Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda;** BKVKBK'nun 31.01.2024 tarih 13136 sayılı karar ekinde köşe koordinatları belirlenen 668 ada 11-23-39 parselleri kapsayan Eski Tohum Mektebi (İpek Böceği Enstitüsü) ve Eski İpek Büküm Fabrikası Korunma Alanının imar planına işlenmesine, söz konusu parsellerde "Korunma alanında yapılacak her türlü uygulama öncesi Koruma Bölge Kurulu izni alınması gereklidir" şeklinde plan notu tanımlanmasına, plan değişikliği sınırı içindeki alanın gösterimlerinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterimlerine uygun hale getirilmesine ve bu doğrultuda 1.grup anıtsal yapı olarak tescilli Eski Tohum Mektebinin (İpek Böceği Enstitüsü) anıtsal yapı olarak imar planında tanımlanmasına, bu doğrultuda hazırlanan plan değişikliğinin 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 Kurul'un aynen uygun görmesi halinde yürürlüğe girmesine, Belediye Meclisi'nin 13/04/2024 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretleli oylamada mevcudun oy birliği ile karar verildi.

*F. Yekele*

Katip Üye

Fatma Zehra YEKELER

*R. Maviçiçek*

Katip Üye

Rüştü MAVİÇİÇEK





T.C.  
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

Karar No : 612

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

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 13.06.2024 günü saat 17.00'de yaptığı 2019/2024 seçim döneminin 3., 1. dönemin 3. OLAĞAN toplantısının 1. Birleşimine ait gündemin 3/10. maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

**Raporda;**

"Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin, 16.05.2024 sayılı kararı ve 541 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Yıldırım Belediye Meclisinin, Meclis Kararlarının komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

**Uygun Bulunan Kararlar:**

1-) 13.04.2024 tarih ve 107 sayılı Meclis Kararı,

2-) 08.05.2024 tarih ve 133 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

**Değiştirilerek Uygun Bulunan Karar:**

3-) 13.04.2024 tarih ve 106 sayılı Meclis Kararının Karaağaç Mahallesi, 668 ada, 11 ve 23 parsellerin batısında, imar hattının kadastro hattına göre düzenlendiği haliyle **değiştirilerek uygun olduğuna,**

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ve 14. maddesine istinaden; oybirliği/oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Bu raporda belirtilen İmar Planı değişikliklerinden "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliği"ne tabi olanların değer artış payı işlemlerinin tamamlanmasında ilgili İlçe Belediyesi yetkili ve sorumludur.

Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur" denilmekte olup;

**Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda;** Yıldırım Belediye Meclisinin, 13.04.2024 tarihli ve 107 sayılı Meclis Kararı ile 08.05.2024 tarihli ve 133 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

13.04.2024 tarih ve 106 sayılı Meclis Kararının Karaağaç Mahallesi, 668 ada, 11 ve 23 parsellerin batısında, imar hattının kadastro hattına göre düzenlendiği haliyle **değiştirilerek uygun olduğuna,**

Bu raporda belirtilen İmar Planı değişikliklerinden "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliği"ne 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 kabulüne Büyükşehir Belediye Meclisinin, 13.06.2024 günlü OLAĞAN toplantısının 1. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.



13.06.2024

Osman YILDIZ  
Katip Üye

Ömer Faruk TEMİZTÜRK  
Katip Üye





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



Sayı : E-35546553-165.02.03-5621775

03.09.2024

Konu : Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Karaağaç  
Mahallesi, H22d07a3d pafta, 668 ada, 11  
parsele ilişkin 26.08.2024 tarihli ve 13533  
sayılı kurul kararı. (16.17.123)

YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Yukarıda belirtilen konu hakkında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından alınan **26/08/2024 tarihli ve 13533 sayılı** karar ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Erdal ÇETİNDAG  
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Ek:

- 1 - Karar örneği (1 Sayfa)
- 2 - 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği paftası
- 3 - 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği Bilgi Paftası (1 Sayfa)

Dağıtım:

Gereği:

Bursa Valiliğine  
(İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü) (Ek-2 konulmadı)  
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığına (Ek-2  
konulmadı)  
Yıldırım Belediye Başkanlığına (Ek-3 konulmadı)

Bilgi:

Kurullar Daire Başkanlığına (Ek-2 konulmadı)

Bu evrakin 5070 sayılı kanun gereğince E-imza

ile imzalandığı tasdik olunur 03/09/2024

MÜHÜR

Adı Soyadı - İmzası  
Tuba ÖZKAN YILDIRIM

757

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 6884C3E3-FC8C-407D-A080-4C49F4805AF6

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

2863 ve 2577 sayılı Kanunlar uyarınca alınan Kurul Kararlarına karşı ilan veya  
tebliğinden itibaren 60 gün içinde Koruma Yüksek Kuruluna ve/veya İdari Yargıya  
başvurulabilir.

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](mailto:bursakurul@kultur.gov.tr) [bursa.kurul1@hs01.kep.tr](mailto:bursa.kurul1@hs01.kep.tr)



Bilgi için: Begüm SAĞIR  
Kültür ve Turizm Uzmanı



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

Toplantı Tarihi ve No :26/08/2024- 620  
Karar Tarihi ve No 26/08/2024- 13533

Toplantı Yeri  
BURSA

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Karaağaç Mahallesi'nde, sit dışında, 1/1000 ölçekli Teferrüç ve Civarı Uygulama İmar Planı kapsamında kalan, mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait, Milli Eğitim Bakanlığı'na tahsisli, tapunun H22d.07a3d pafta, 668(e:17) ada, Y:il (e:11) parselinde kayıtlı, 299A envanter numarasıyla 1.grup anıtsal yapı olarak tescilli Eski Tohum Mektebi(İpek Böcekçiliği Enstitüsü) ile yakınında yer alan, özel mülkiyete ait, 39 parseldeki, 2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Eski Büküm Fabrikasına yönelik 668 ada, 11, 23, 39 parsellerin korunma alanı olarak belirlenmesinin uygun olduğuna ve korunma alanı sınırının imar planına işlenmesine karar verilen 31/01/2024 tarihli ve 13136 sayılı kurul kararı gereği korunma alanına yönelik Yıldırım Belediye Meclisinin 13/04/2024 tarihli ve 106 sayılı kararıyla Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/06/2024 tarihli ve 612 sayılı kararıyla uygun bulunan 1/1000 ölçekli Teferrüç ve Civarı Uygulama İmar Planı değişikliğinin değerlendirilmesine ilişkin Yıldırım Belediye Başkanlığının 24/07/2024 tarihli ve E-38912401-115.01.06-7521/21024 sayılı yazısı ile Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 19/08/2024 tarihli ve 2874430 sayılı sayılı uzman raporu okundu ekleri ve ilgili dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Karaağaç Mahallesi'nde, sit dışında, 1/1000 ölçekli Teferrüç ve Civarı Uygulama İmar Planı kapsamında kalan, mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait, Milli Eğitim Bakanlığı'na tahsisli, tapunun H22d.07a3d pafta, 668(e:17) ada, Y:il (e:11) parselinde kayıtlı, 299A envanter numarasıyla 1.grup anıtsal yapı olarak tescilli Eski Tohum Mektebi(İpek Böcekçiliği Enstitüsü) ile yakınında yer alan, özel mülkiyete ait, 39 parseldeki, 2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Eski Büküm Fabrikasına yönelik 31/01/2024 tarihli ve 13136 sayılı kurul kararıyla belirlenen korunma alanının işlenmesine yönelik 668 ada, 11, 23, 39 parsellere ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Teferrüç ve Civarı Uygulama İmar Planı değişikliğinin; 2863 sayılı Yasa kapsamında uygun olduğuna karar verilmiştir.

**BAŞKAN**  
Hayrettin ELDEMİR  
(İmza)

**ASLI GİBİDİR**  
Erdal ÇETİNDAG  
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

**BAŞKAN YARDIMCISI**  
Hasan ÇALIŞKAN  
(İmza)

**ÜYE**  
Yusuf Kenan KAYNAK  
(Bulunmadı)

**ÜYE**  
Gökhan GÜMÜŞDAĞ  
(İmza)

**ÜYE**  
Dr. Sami KALFAOĞLU  
(İmza)

**ÜYE**  
Mücahit ARSLAN  
(İmza)

**ÜYE**  
Ahmet Öner KÖSE  
(İmza)

**ÜYE**  
Bursa Büyükşehir Belediye  
Temsilcisi  
Nazlı YAZGAN  
(İmza)

**ÜYE**  
Yıldırım Belediye Temsilcisi  
Ahmet Saim KILINÇ  
(İmza)