BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, NAMAZGAH MAHALLESİ,
538 ADA, 2 PARSELE İLİŞKİN
.....
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

H22D07B4A
H22D07B4D

ÖLÇEK: 1/1000

Fatma Zehra YEKELER Katip üye	Rüştü MAVİÇİÇEK Katip üye
Plan İşlem Numarası UİP-..... Yıldırım Belediye Meclisi'nin .. / .. / 2025 tarih ve ... sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Oktay YILMAZ Yıldırım Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ...../...../..... tarih ve ..... sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı

LEJAND

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- B-4 BİTİŞİK NİZAM KONUT ALANI
- MEVCUT BİNALAR

KUZEY
ÖLÇEK 1/1000

PLAN NOTLARI

- 1/1000 Ölçekli Setbaşı-Yeşil-Emirsultan İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

BURSA-H22-d-07-b

Pafta bölümlemesi, en son güncelleşmiş TUTGA ya bağlı2005.0 epoğunda, GRS80 elipsoidinde, Transversal Mercator (TM) izdüşümünde ve ITRF96 datumunda 15 Temmuz 2005 tarih ve 25876 sayılıResmi Gazetede yayınlanarak yürürlüge giren Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği (BÖHHBÜY) göre düzenlenmiş olup, GNSS gözlemleri ve nivelman ile kot taşınmak suretiyle Bursa il sınırları içerisinde oluşturulan Bursa Geoit modeli ile ortometrik yükseklikler elde edilmiştir.

Paftalar, Kasım 2017 tarihli 10 cm yer örnekleme aralıklı sayısal kamera görüntülerinden, 2018 yılı Eylül ayında yapılan bütünleme ve Ekim 2018 tarihli kontrol çalışmalarından üretilmiştir.EşYükseklik eğrileri arası 1 m. dir. Yapılar saçak çizgileri ile gösterilmiştir.

1:1000

"Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği" ne uygun olarak fotogrametrik yöntemle üretilen bu haritanın yapımında;

YÜKLENİCİ FİRMA	KONTROL		İNCELEME	
Mescioğlu Müh. Müş. A.Ş. Fotomap Harita Dan.İnş. A.Ş.				
Ayhan Faruk MESCİ	Sibel AKKAR	Murat KARAOĞLU	Mehmet Salt AYIK	Güngör GÜLENÇ
Proje Müdürü	Kontrol Müh.	Harita ve Kam. Şb Md.V.	Emlak ve İstimlak Daire Başkanı	BUSKİ Genel Md.

O.N.B.Y.
24.09.2018

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, NAMAZGAH MAHALLESİ,
538 ADA, 2 PARSELE İLİŞKİN
.....
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

H22D07B4A

H22D07B4D

ÖLÇEK: 1/1000

Fatma Zehra YEKELER Katip üye	Rüştü MAVİÇİÇEK Katip üye
Plan İşlem Numarası UİP-..... Yıldırım Belediye Meclisi'nin 04 / 06 / 2025 tarih ve 228 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Oktay YILMAZ Yıldırım Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ...../...../..... tarih ve ..... sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı

LEJAND

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- B-4 BİTİŞİK NİZAM KONUT ALANI
- MEVCUT BİNALAR

KUZEY
KB KD BATI DOĞU GB GD GÜNEY

ÖLÇEK 1/1000

PLAN NOTLARI

- 1/1000 Ölçekli Setbaşı-Yeşil-Emirsultan İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

BURSA-H22-d-07-b

Pafta bölümlemesi, en son güncellenmiş TUTGA ya bağlı2005.0 epoğunda, GRS80 elipsoidinde, Transversal Mercator (TM) izdüşümünde ve ITRF96 datumunda 15 Temmuz 2005 tarih ve 25876 sayılıResmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği (BÖHHBÜY) göre düzenlenmiş olup, GNSS gözlemleri ve nivelman ile kot taşınmak suretiyle Bursa il sınırları içerisinde oluşturulan Bursa Geoit modeli ile ortometrik yükseklikler elde edilmiştir.

Paftalar, Kasım 2017 tarihli 10 cm yer örnekleme aralıklı sayısal kamera görüntülerinden, 2018 yılı Eylül ayında yapılan bütünleme ve Ekim 2018 tarihli kontrol çalışmalarından üretilmiştir.Eş'Yükseklik eğrileri arası 1 m. dir. Yapılar saçak çizgileri ile gösterilmiştir.

1:1000

"Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği" ne uygun olarak fotogrametrik yöntemle üretilen bu haritanın yapımında;

YÜKLENİCİ FİRMA	KONTROL		İNCELEME	
Mescioğlu Müh. Müş. A.Ş. Fotomap Harita Dan.İnş. A.Ş.				
Ayhan Faruk MESCİ	Sibel AKKAR	Murat KARAOĞLU	Mehmet Salt AYIK	Güngör GÜLENÇ
Proje Müdürü	Kontrol Müh.	Harita ve Kam. Şb Md.V.	Emlak ve İstimlak Daire Başkanı	BUSKİ Genel Md.

24.09.2018

Alinur AKTAŞ

Büyükşehir Belediye Başkanı

27 Ağustos 2025
Sayı: 3664073

YILDIRIM BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, MUSABABA MAHALLESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ DAVUTKADI DEĞİRMENLİKIZIK
UYGULAMA İMAR PLANI
4608 ADA 10-11-35-44-Y:58-59 (E:12) PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP- 161027642

24/11/2025 14767

MİA ŞEHİR PLANLAMA LTD. ŞTİ. Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Ofisüce İş Merkezi, No: 70/A, A Blok, K: 1 D: 8 NİLÜFER/BURSA Nilüfer VD. Vergi No: 6211035389 Mersis No: 0621103538900001 Tel/Fax: 0224 413 14 06 Gsm: 0537 780 91 54 Murat İLKME Şehir Plancısı Oda Sicil No: 3322 Dip. No: 1183 (D.E.Ü) TURGUTKALKI Bursa Şehir Plancısı Oda Sicil No: 271 Nasuh Atlı Mah. No: 43 Kat:1 Tel: 0 224 234 99 75 Fax: 0 224 234 99 47 Nilüfer/BURSA	mia ŞEHİR PLANLAMA LTD. ŞTİ. MURAT İLKME
Rüştü MAVİÇİÇEK Katip Üye	Fatma Zehra YEKELER Katip Üye
Yıldırım Belediye Meclisi'nin 04/06/2025 tarih ve 231 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Oktay YILMAZ Yıldırım Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17/07/2025 tarih ve 870 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı

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:0224413140 - Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

1. AMAÇ VE KAPSAM

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Musababa Mahallesi, 4608 ada 10-11-35-44-58-59 parsellerinin bir bölümünü kapsamaktadır. 4608 ada 10 parsel tapuda "2 adet 2 katlı, 3 adet 3 katlı kargir bina ve arsa" vasfında olup 1307,94 m² yüzölçümüne, 4608 ada 11 parsel tapuda "Musababa camii ve bahçesi" vasfında olup 1299,48 m² yüzölçümüne, 4608 ada 35 parsel tapuda "arsa" vasfında olup 163,03 m² yüzölçümüne, 4608 ada 44 parsel tapuda "arsa" vasfında olup 147,95 m² yüzölçümüne, 4608 ada 58 parsel tapuda "yol" vasfında olup 972,48 m² yüzölçümüne, 4608 ada 59 parsel tapuda "2 adet 2 katlı kargir bina" vasfında olup 479,50 m² yüzölçümüne sahiptir. Toplam imar planı değişikliği alanı ise 2889,61 m²'dir.

İmar Planı Değişikliğine konu bölgede kalan 4608 Ada 11 nolu parselde taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Musababa Cami yer almaktadır. Planlama alanı Musababa Cami ve çevresinde Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından belirlenen korunma alan sınırlarını kapsamaktadır.

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 16.05.2002 gün ve 68 sayılı kararı ile uygun görülerek, Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 16.07.2002 gün ve 0074 sayı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Davutkadı Değirmenlikızık Uygulama İmar Planı kapsamında; **"4608 ada 11 parsel kısmen dini tesis alanında kısmen yol alanında, 4608 ada, 10 parsel kısmen bitişik nizam iki katlı konut alanı kısmen yol alanında, 4608 ada 35 ve 44 parseller bitişik nizam iki katlı konut alanında, 4608 ada 58 parsel yol alanında, 4608 ada 59 parsel kısmen bitişik nizam iki katlı konut alanı kısmen yol alanında"** kalmaktadır.

Musababa Cami Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyetinde olup 1.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescillidir. Cami, Kanuni Sultan Süleyman dönemi (1520-1566) şeyhülislamlarından Abdülkadir Efendi tarafından 16. yüzyılın başında Musa Baba adına inşa ettirilmiştir. Musa Baba'nın Buhara'dan gelip 1326 yılında Orhan Gazi ile Bursa'nın fethine katıldığı ve kerametlerinin olduğu bilinmektedir.

Abdülkadir Efendi'nin (vefatı 1548) ve Musa Baba'nın mezarları bu caminin haziresinde yer almaktadır. Asıl ibadet mekanı son cemaat yeriyle birlikte dikdörtgen bir plan şemasına sahiptir. Asıl ibadet mekanı, dıştan sekizgen kasnaklı ve kurşunla kaplı tek kubbe ile örtülüdür. Bursa mescitlerinde sıkça görülen kalkan duvarlı cephesi, ortadaki daha dar olmak üzere üç kemerli açıklık şeklindedir. Musa Baba Camii'nin haziresinde Abdal Musa adına yapılmış açık bir mezar ve burada yer alan üç adet mezara ait oldukları bilinen yazısız mezar taşları bulunmaktadır.

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:0224413140 6- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.05.2023 tarih ve 12422 sayılı kararında; **"...Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki 4608 ada, 11 parselde yer alan 1.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Musababa Cami yönelik hazırlanan öneri koruma alanı paftasında sınırları gösterilen alanın, 2863 Sayılı Kanu'nun 8.maddesi uyarınca tescilli yapının korunma alanı olarak belirlenmesine, Musababa Camii Korunma Alanı içinde bulunan parseller Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki 4608 ada, 11 parsel, Musababa Camii İmar Yaptırma ve Yaşatma Derneği mülkiyetindeki 35 parsel, özel mülkiyete ait 44 parselin tapu hanesine ilgili Tapu Müdürlüğünce "korunma alanında kalmaktadır" şerhinin konularak belgeleriyle birlikte Kurulumuza iletilmesine, korunma alan sınırının ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı tescil taramasının imar planına işlenmesine"** 2863 Sayılı Kanunun 8.maddesine göre **"korunma alanında yapılacak her türlü uygulama öncesi Koruma Bölge Kurulu izni alınması gerektiği" şeklinde plan notu konulması"** talep edilmektedir.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.5.2023 tarih ve 12422 sayılı kararına istinaden hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Yıldırım Belediye Meclisi'nin 6.9.2023 tarih ve 290 sayılı kararıyla uygun bulunmuş, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.10.2023 tarih ve 1288 sayılı kararıyla onaylanarak 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında onaylanması için Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na iletilmiştir.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 20.12.2023 tarih ve 12980 sayılı kararında; **"...Musababa Camiinin korunma alanının belirlendiği 25.5.2023 tarih ve 12422 sayılı kurul kararının revize edilmesine karar veren 25.10.2023 tarih ve 2725 sayılı Yüksek Kurul kararına istinaden revize edilen öneri korunma alanı paftasının; tescilli Musababa Cami komşuluğunda kalan Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 5.11.1999 tarihli ve 664 sayılı ilke kararı kapsamında kurulumuzdan izinsiz olarak eski 12 parselin ifrazı sonucu oluştuğu anlaşılan yeni 59 parselin gerçekleştirilen imar uygulamasına ilişkin Belediyesince iletilecek bilgi ve belgelerin kurulumuza iletilmesi aşamasından sonra değerlendirilmesine karar verildi."** denilmektedir. Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 20.12.2023 tarih ve 12981 sayılı kararında; **"... hazırlanan 1/1000 ölçekli Davutkadı – Değirmenlikızık Uygulama İmar Planı Değişikliğinin korunma alanı sınırının revize edilmesi istenen 25.10.2023 tarih ve 2725 sayılı Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu kararına istinaden 20.12.2023 tarihli ve 12980 sayılı kurul kararımızla ilgili belediyesinden istenen bilgi belgeler iletildikten sonra revize edilecek korunma alanına göre değerlendirilmesine karar verildi."** denilmektedir.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.03.2024 tarih 13282 sayılı kararında; **Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki 4608 ada, 11 parselde yer alan 1.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Musababa Camiinin korunma alanının belirlendiği 25/05/2023 tarih ve 12422 sayılı kurul kararına karşı yapılan itirazın Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunda değerlendirilmesi sonucu itirazın reddine, korunma alan sınırının güncel kadastral harita üzerinde mevcut mülkiyet dokusu esas alınarak Bursa Koruma Bölge Kurulunca revize edilmesi 25/10/2023-2725 tarih ve sayılı Yüksek Kurul kararında belirtilmiştir."** Bu kapsamda **"..Revize edilen korunma alan sınırının imar planına işlenerek plan değişikliğinin değerlendirilmek üzere kurula iletilmesi"** talep edilmektedir.

Yukarıda belirtilen Koruma Kurulu kararı ile Musababa Cami Korunma Alanı sınırları revize edildiğinden Yıldırım Belediye Meclisi'nin 6.9.2023 tarih ve 290 sayılı kararıyla uygun bulunan, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.10.2023 tarih ve 1288 sayılı kararıyla onaylanarak 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında onaylanması için Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na iletilen 1/1000 ölçekli Uygulama imar Planı Değişikliğinin değiştirilmesi/düzeltilmesi zorunluluğu oluşmuştur.

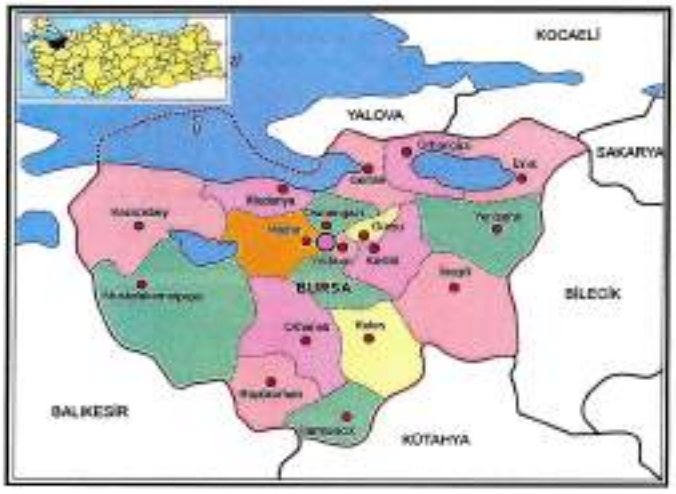
Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.03.2024 tarih ve 13282 sayılı kararına istinaden yürürlükteki imar planına 4608 ada 10-11-35-44-Y:58-59 (E:12) parsellerde tanımlanan Musababa Korunma Alan Sınırı ve 4608 ada, 11 parsele korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı tescil taraması imar planına işlenmiş, imar planındaki gösterimler ve taramalar Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak düzenlenmiş **"Korunma alanında yapılacak her türlü uygulama öncesi Koruma Bölge Kurulu izni alınması gereklidir"** şeklinde plan notu ilave edilmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde amaçlanan Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararlarının imar planına işlenmesidir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

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



İlin rakımı 155 metre, yüzölçümü 10.891 km²'dir. Bursa İli, Doğu Marmara Coğrafi Bölgesi içinde kalmaktadır. Bursa, 40 derece boylam ve 28 – 30 derece enlem daireleri arasında, Marmara Denizi'nin güneydoğusunda yer almakta olup, Türkiye'nin 4. büyük kentidir.

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

Yıldırım ilçesinde toplam 69 adet mahalle bulunmaktadır. İmar Planı Değişikliğine konu bölge Yıldırım İlçesi'ne bağlı Musababa Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Musababa Mahallesi, Yıldırım ilçe merkezinin batısında, Davutkadı ve Kurbansan Caddelerinin kesiştiği kavşak noktasına150 m mesafededir.

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Musababa Mahallesi, 4608 ada 10-11-35-44-58-59 parsellerinin bir bölümünü kapsamaktadır. Plan Değişikliği toplam alanı 2889,61 m²'dir. Planlama alanı Emir Sultan Cami'nin 600 m. güneydoğusunda, Uludağ Teleferik İstasyonu'nun 750 m. kuzeydoğusunda yer almakta olup Musababa Caddesi ve 1. Türbe Sokağa cepheli durumdadır.

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa İli, İç Anadolu Bölgesi ile Marmara Bölgesi'ni birbirine bağlayan TR41 Bölgesi içerisinde yer almaktadır. Bursa İli 2024 yılı TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sistemi verilerine göre 3.238.618 kişidir. Bursa İlinin ilçelere göre nüfus dağılımına bakıldığında ilk sırada 885.441 kişilik nüfusu ile Osmangazi İlçesi, son sırada 6204 kişilik nüfusu ile Harmancık İlçesi yer almaktadır.

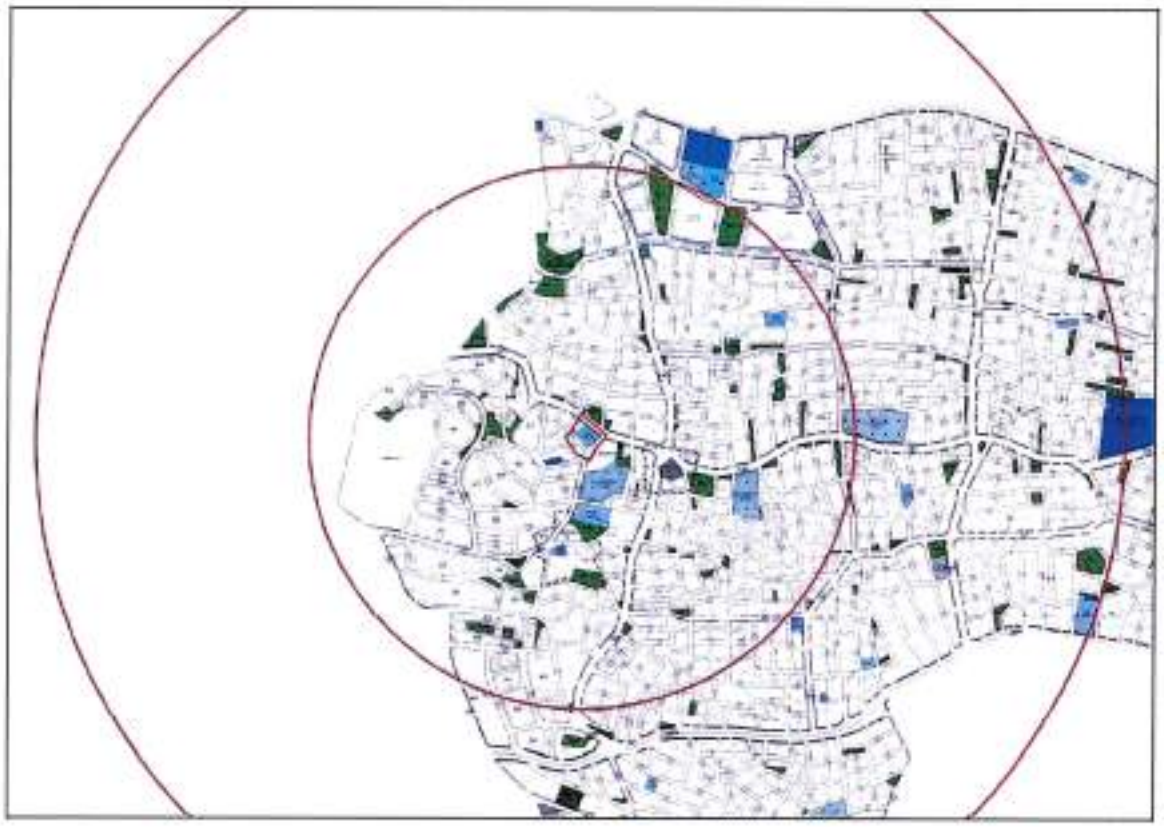
Planlama alanının yer aldığı Yıldırım İlçesi toplam nüfusu 654.998 kişidir. Nüfusun %50,20'si erkek, %49,80'i kadın olup dengeli bir dağılım gözlenmektedir. ADNKS verilerinin tutulmaya başlandığı 2007 yılında 575.450 kişi olan toplam nüfus yıllar içinde lineer artış göstererek 2024 yılında 654.998 kişi olmuştur.

Planlama Alanı Yıldırım İlçesinin Musababa Mahallesi'nde yer almaktadır. Musababa Mahallesinin nüfusu 3137 kişidir. Nüfusun %49,30'u erkek, %50,70'i kadındır.

ADNKS verilerinin tutulmaya başlandığı 2007 yılında 2859 kişi olan toplam nüfus yıllar içinde lineer artış göstererek 2024 yılında 3137 kişi olmuştur. Nüfusun artış eğiliminde olduğu gözlenmektedir.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

İmar Planı Değişikliğine konu bölge 1/1000 Ölçekli Davutkadı Değirmenlikızık Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Planlama alanı merkez kabul edilerek çizilen 500 metre yarıçap içinde 2 adet BHA, 4 adet Dini Tesis Alanı, 3 adet Eğitim Tesisi Alanı, 1'er adet Sağlık Tesis Alanı, Spor Tesisi Alanı, Regulatör Alanı, 12 adet Trafo Alanı ve park alanları bulunmaktadır.



1000 metre yarıçap içinde bunlara ilave olarak 2 adet BHA, 7 adet Cami, 4 adet Eğitim Tesisi, 1'er adet Kültürel Tesis Alanı, Resmi Kurum Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Teknik Altyapı ve Yurt Alanı, 3 adet Sosyal Tesis Alanı, 2 adet Spor Alanı, 22 adet Trafo Alanı ve muhtelif park alanları bulunmaktadır.

2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

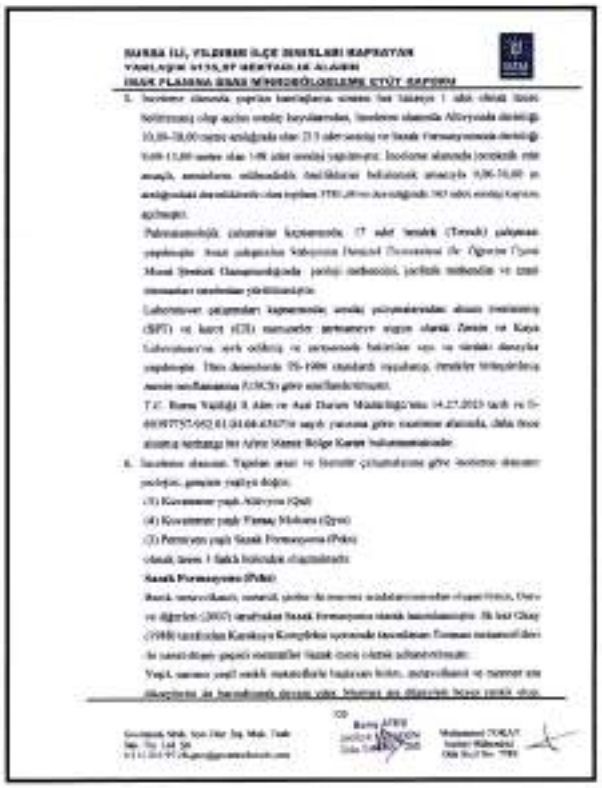
2.4.1. Depremsellik

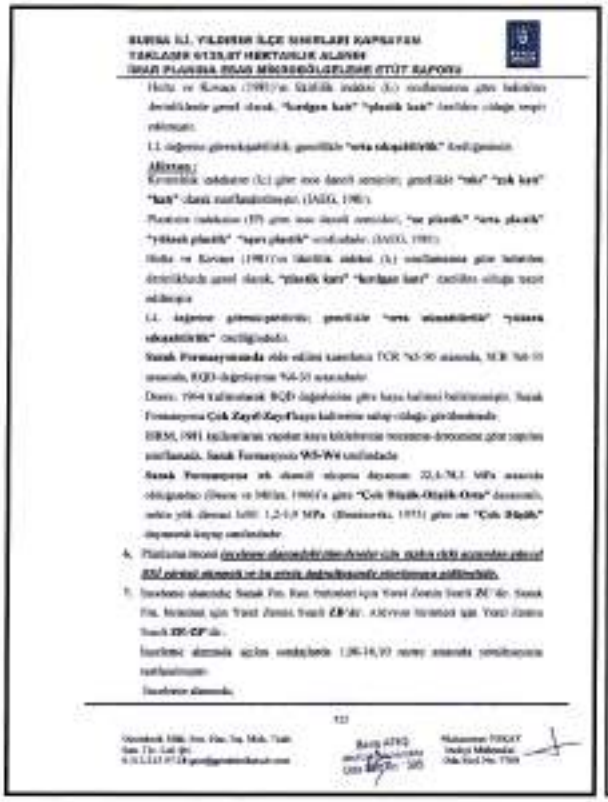
Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren ***"Türkiye Deprem Tehlike Haritası"*** na göre 0,2-0,3 Aralığında tehlikeli alan içerisinde yer almaktadır.

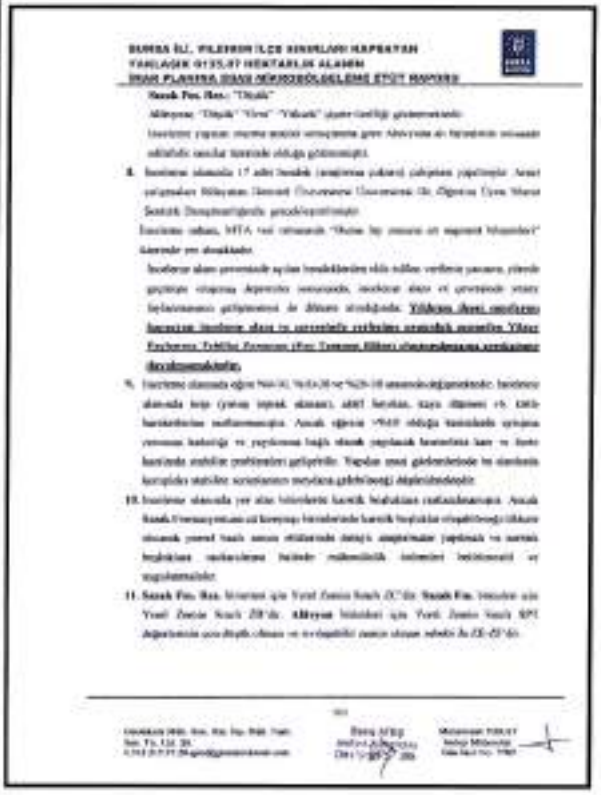
Ayrıca planlama alanı 1996 yılı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre 1. Derece Deprem Bölgesi içerisinde yer almaktadır.

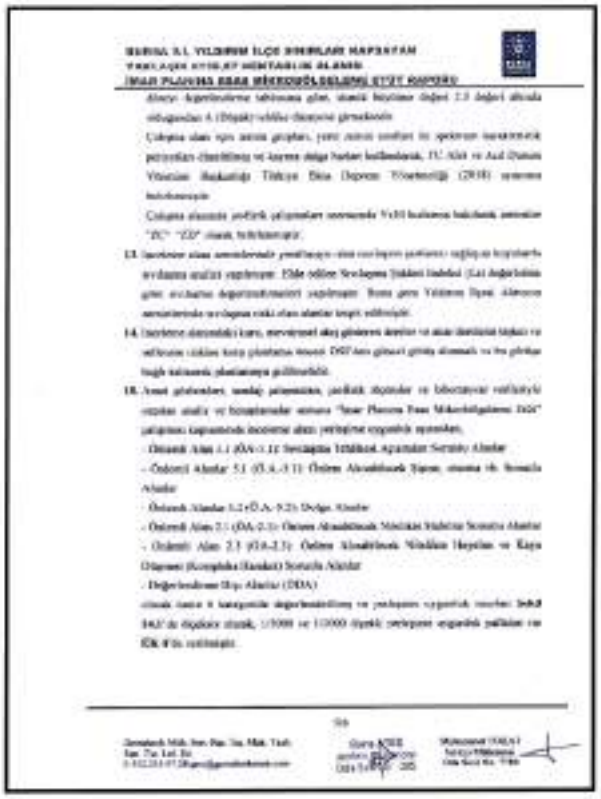
2.4.2. Jeolojik Yapı

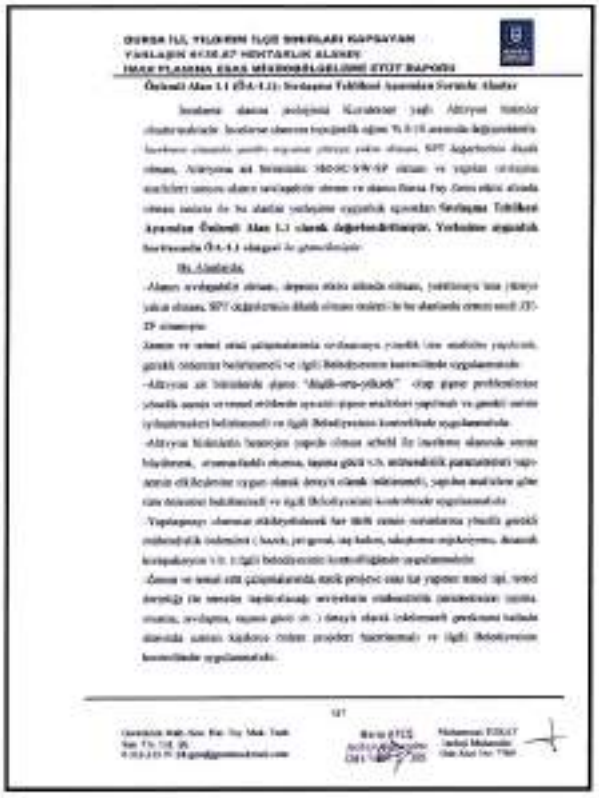
İmar Planı Değişikliğine konu bölge; 22.04.2024 tarihinde Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce onaylanan **"Yıldırım İlçesi Sınırları Kapsayan Yaklaşık 6135,87 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu"** kapsamında **"Önlemli Alan 2.1- Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar"** sahasında kalmaktadır











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:0224 413 1406- Cep:0537 780 91 54
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 6135,87 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU

Bu alanlarda:

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve etkileyecek dış etkileri kısaca sözlerek ilgili mühendislik hizmetleri hesaplamalı ve uygulanmalıdır.

-Mevcut etütlü yapıyı hesaplı her türlü kontrolleri sonuçlar kapsamlarını, ile alınacak olan servisi ve dolgu kısımlarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş olmalıdır.

-Temel altında yüksek şevler oluşmamalıdır kapatılmalı., mevcut şevler ve kaya şevleri uygun olan şekle hesaplamalı ve projelendirilmiş olmalı yapılar ile desteklenmelidir.

-Yapı temelleri jeolojik birimlerin taşıdıkları sınırlı hesaplamaya ve yeterlilik incelemesinde veya kapatılmalıdır.

-Toz, duman ve mevcut çürümüş hafriyatlarda kaza ürünlerine hazırlanmalıdır.

-Yüksek yıkım, atık ıslak ve yıkılı suyu ortamlar sağlıklarlarlarak uygun derecelendirme yapılmalıdır.

-Eğimli yüksek olduğu yerlerde mekânlara sağlayacak gerekli önlemler hesaplanmalı ve uygulanmalıdır.

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında etüdü projeye esas bir yapıyı temel tipi, temel derinliği ile temelin taşımasındaki seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) Ancak'a olarak belirlenmeli gerekmesi halinde düzenlenmesi yapılacaktır hesaplamalı ve uygulanmalıdır.

-Kazılarda ziyan dahilinde kalan ve etütlü kısımlarımız olup gösterim veya kısa halde olan tüm dere ve dere vadilerin aşırı sıkıştırılmalı ve mühendislik yönetimi planlama temel metinlerde DSİ'den geçmesi gerep olmalıdır ve bu gibi bağlantılarda planlamaya gidilmelidir.

-Her SİT yapılamaz. **"Alan Bilgilerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik"** ve **"Tüketiye Hizmet Yönetmeliği"** hükümlerine uyulmalıdır.

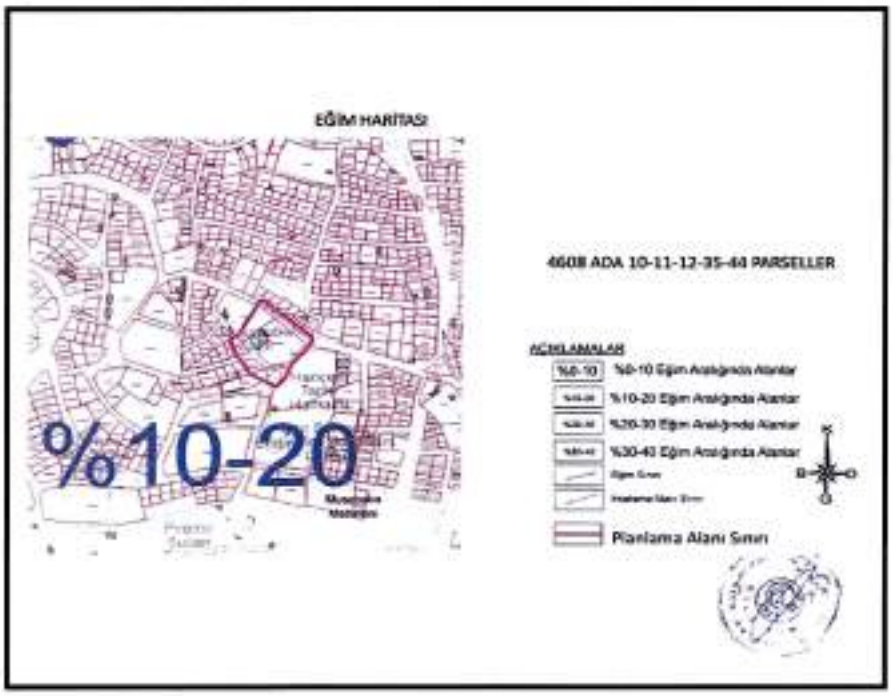
2.4.3. Morfolojik Yapı

Marmara Bölgei 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.

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; 22.04.2024 tarihinde Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce onaylanan **"Yıldırım İlçesi Sınırları Kapsayan Yaklaşık 6135,87 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu"** kapsamında Jeoloji Lokasyon Haritası aşağıdaki gibidir.

2.4.4. Eğim Durumu

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; 22.04.2024 tarihinde Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce onaylanan **"Yıldırım İlçesi Sınırları Kapsayan Yaklaşık 6135,87 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu"** kapsamında hazırlanan Eğim Haritasına göre %10-20 eğimli bölgede yer almaktadır.



2.5. ARAZİ KULLANIMI

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Musababa Mahallesi, 4608 ada 10-11-35-44-Y:58-59 (E:12) parselleri kapsamaktadır. İmar Planı Değişikliğine konu bölge içinde taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Musababa Cami ve çevresindeki korunma alan sınırı olarak belirlenmiştir. Planlama alanı 2889,61 m² yüzölçümüne sahiptir. Planlama alanı içerisinde Cami Alanı, Kuran Kursu, 2-3 katlı yığma konut yapıları yer almaktadır.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; 4608 ada 10-11-35-44-Y:58-59 (E:12) parselleri kapsamaktadır.

- 4608 ada 10 parsel tapuda "2 adet 2 katlı, 3 adet 3 katlı kargir bina ve arsa" vasfında olup 1307,94 m² yüzölçümüne sahip, 22 hisseli ve tamamı özel mülkiyettedir.
- 4608 ada 11 parsel tapuda "Musababa camii ve bahçesi" vasfında olup 1299,48 m² yüzölçümüne sahip ve Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyetindedir.
- 4608 ada 35 parsel tapuda "arsa" vasfında olup 163,03 m² yüzölçümüne sahip ve Musababa Camii İmar Yaptırma ve Yaşatma Derneği mülkiyetindedir.
- 4608 ada 44 parsel tapuda "arsa" vasfında olup 147,95 m² yüzölçümüne sahip, 3 hisseli ve tamamı özel mülkiyettedir.
- 4608 ada 58 parsel tapuda "yol" vasfında olup 972,48 m² yüzölçümüne sahip, 11 hisseli, 10 hissesi özel mülkiyet, 1 hissesi Yıldırım Belediyesi mülkiyetindedir.
- 4608 ada 59 parsel tapuda "2 adet 2 katlı kargir bina" vasfında olup 479,50 m² yüzölçümüne sahip, 12 hisseli 11 hissesi özel mülkiyet, 1 hissesi Yıldırım Belediyesi mülkiyetindedir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

İmar Planı Değişikliği konu bölge; Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 19.1.1998 tarihinde onaylanan 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 yılı Çevre Düzeni Planında **"Planlama Alanı (plan kararına göre kentsel gelişmenin yönlendirilebileceği alanlar)"** olarak tanımlı bölge içerisinde kalmaktadır.

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

İmar Planı Değişikliği konu bölge; Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında **"Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanında"** kalmaktadır.

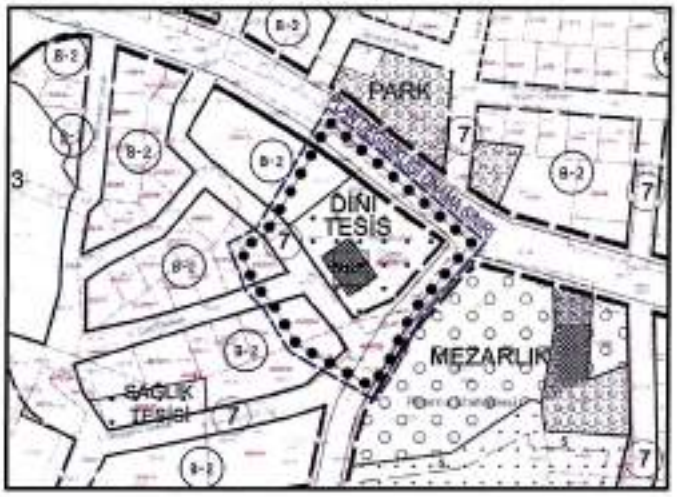
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

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

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; 1/1000 Ölçekli Davutkadı Değirmenlikızık Uygulama İmar Planı kapsamında **"4608 ada 11 parsel kısmen dini tesis alanında kısmen yol alanında, 4608 ada, 10 parsel kısmen bitişik nizam iki katlı konut alanı kısmen yol alanında, 4608 ada 35 ve 44 parseller bitişik nizam iki katlı konut alanında, 4608 ada 58 parsel yol alanında, 4608 ada 59 parsel kısmen bitişik nizam iki katlı**

konut alanı kısmen yol alanında" kalmaktadır.



Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.5.2023 tarih ve 12422 sayılı kararına istinaden hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Yıldırım Belediye Meclisi'nin 6.9.2023 tarih ve 290 sayılı kararıyla uygun bulunmuş, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.10.2023 tarih ve 1288 sayılı kararıyla onaylanarak 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında onaylanması için Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na iletilmiştir. Ancak Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 20.12.2023 tarih ve 12981 sayılı kararıyla korunma alanı revize edileceğinden taraflarına iletilen imar planı değişikliği onaylanmamış, korunma alanı revize edilmesinden sonra değerlendirilmesine karar verilmiştir.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Musababa Mahallesi, 4608 ada 10-11-35-44-58-59 parsellerinin bir bölümünü kapsamaktadır. 4608 ada 10 parsel tapuda "2 adet 2 katlı, 3 adet 3 katlı kargir bina ve arsa" vasfında olup 1307,94 m² yüzölçümüne, 4608 ada 11 parsel tapuda "Musababa camii ve bahçesi" vasfında olup 1299,48 m² yüzölçümüne, 4608 ada 35 parsel tapuda "arsa" vasfında olup 163,03 m² yüzölçümüne, 4608 ada 44 parsel tapuda "arsa" vasfında olup 147,95 m² yüzölçümüne, 4608 ada 58 parsel tapuda "yol" vasfında olup 972,48 m² yüzölçümüne, 4608 ada 59 parsel tapuda "2 adet 2 katlı kargir bina" vasfında olup 479,50 m² yüzölçümüne sahiptir. Toplam imar planı değişikliği alanı ise 2889,61 m²'dir.

İmar Planı Değişikliğine konu bölgede kalan 4608 Ada 11 nolu parselde taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Musababa Cami yer almaktadır. Planlama alanı Musababa Cami ve çevresinde Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından belirlenen korunma alan sınırlarını kapsamaktadır.

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 16.05.2002 gün ve 68 sayılı kararı ile uygun görülerek, Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 16.07.2002 gün ve 0074 sayı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Davutkadı Değirmenlikızık Uygulama İmar Planı kapsamında; **"4608 ada 11 parsel kısmen dini tesis alanında kısmen yol alanında, 4608 ada, 10 parsel kısmen bitişik nizam iki katlı konut alanı kısmen yol alanında, 4608 ada 35 ve 44 parseller bitişik nizam iki katlı konut alanında, 4608 ada 58 parsel yol alanında, 4608 ada 59 parsel kısmen bitişik nizam iki katlı konut alanı kısmen yol alanında"** kalmaktadır.

Musababa Cami Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyetinde olup 1.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescillidir. Cami, Kanuni Sultan Süleyman dönemi (1520-1566) şeyhülislamlarından Abdülkadir Efendi tarafından 16. yüzyılın başında Musa Baba adına inşa ettirilmiştir. Musa Baba'nın Buhara'dan gelip 1326 yılında Orhan Gazi ile Bursa'nın fethine katıldığı ve kerametlerinin olduğu bilinmektedir. Abdülkadir Efendi'nin (vefatı 1548) ve Musa Baba'nın mezarları bu caminin haziresinde yer almaktadır. Asıl ibadet mekanı son cemaat yeriyle birlikte dikdörtgen bir plan şemasına sahiptir. Asıl ibadet mekanı, dıştan sekizgen kasnaklı ve kurşunla kaplı tek kubbe ile örtülüdür. Bursa mescitlerinde sıkça görülen kalkan duvarlı cephesi, ortadaki daha dar olmak üzere üç kemerli açıklık şeklindedir. Musa Baba Camii'nin haziresinde Abdal Musa adına yapılmış açık bir mezar ve burada yer alan üç adet mezara ait oldukları bilinen yazısız mezar taşları bulunmaktadır.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.05.2023 tarih ve 12422 sayılı kararında; **"...Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki 4608 ada, 11 parselde yer alan 1.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Musababa Cami yönelik hazırlanan öneri koruma alanı paftasında sınırları gösterilen alanın, 2863 Sayılı Kanu'nun 8.maddesi uyarınca tescilli yapının korunma alanı olarak belirlenmesine, Musababa Camii Korunma Alanı içinde bulunan parseller Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki 4608 ada, 11 parsel, Musababa Camii İmar Yaptırma ve Yaşatma Derneği mülkiyetindeki 35 parsel, özel mülkiyete ait 44 parselin tapu hanesine ilgili Tapu Müdürlüğünce "korunma alanında kalmaktadır" şerhinin konularak belgeleriyle birlikte Kurulumuza iletilmesine, korunma alan sınırının ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı tescil taramasının imar planına işlenmesine"** 2863 Sayılı Kanunun 8.maddesine göre **"korunma alanında yapılacak her türlü uygulama öncesi Koruma Bölge Kurulu izni alınması gerektiği" şeklinde plan notu konulması"** talep edilmektedir. Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.5.2023 tarih ve 12422 sayılı kararına istinaden hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Yıldırım Belediye Meclisi'nin 6.9.2023 tarih ve 290 sayılı kararıyla uygun bulunmuş, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.10.2023 tarih ve 1288 sayılı kararıyla onaylanarak 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında onaylanması için Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na iletilmiştir.

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

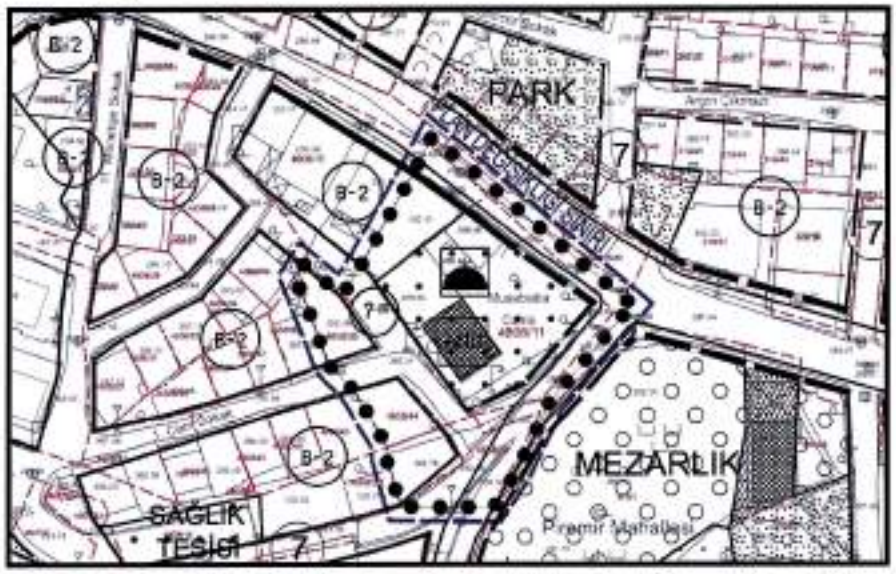
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 20.12.2023 tarih ve 12980 sayılı kararında; **"...Musababa Camiinin korunma alanının belirlendiği 25.5.2023 tarih ve 12422 sayılı kurul kararının revize edilmesine karar veren 25.10.2023 tarih ve 2725 sayılı Yüksek Kurul kararına istinaden revize edilen öneri korunma alanı paftasının; tescilli Musababa Cami komşuluğunda kalan Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 5.11.1999 tarihli ve 664 sayılı ilke kararı kapsamında kurulumuzdan izinsiz olarak eski 12 parselin ifrazı sonucu oluştuğu anlaşılan yeni 59 parselin gerçekleştirilen imar uygulamasına ilişkin Belediyesince iletilecek bilgi ve belgelerin kurulumuza iletilmesi aşamasından sonra değerlendirilmesine karar verildi."** denilmektedir. Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 20.12.2023 tarih ve 12981 sayılı kararında; **"... hazırlanan 1/1000 ölçekli Davutkadı – Değirmenlikızık Uygulama İmar Planı Değişikliğinin korunma alanı sınırının revize edilmesi istenen 25.10.2023 tarih ve 2725 sayılı Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu kararına istinaden 20.12.2023 tarihli ve 12980 sayılı kurul kararımızla ilgili belediyesinden istenen bilgi belgeler iletildikten sonra revize edilecek korunma alanına göre değerlendirilmesine karar verildi."** denilmektedir.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.03.2024 tarih 13282 sayılı kararında; **Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki 4608 ada, 11 parselde yer alan 1.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Musababa Camiinin korunma alanının belirlendiği 25/05/2023 tarih ve 12422 sayılı kurul kararına karşı yapılan itirazın Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunda değerlendirilmesi sonucu itirazın reddine, korunma alan sınırının güncel kadastral harita üzerinde mevcut mülkiyet dokusu esas alınarak Bursa Koruma Bölge Kurulunca revize edilmesi 25/10/2023-2725 tarih ve sayılı Yüksek Kurul kararında belirtilmiştir."** Bu kapsamda **"..Revize edilen korunma alan sınırının imar planına işlenerek plan değişikliğinin değerlendirilmek üzere kurula iletilmesi"** talep edilmektedir.

Yukarıda belirtilen Koruma Kurulu kararı ile Musababa Cami Korunma Alanı sınırları revize edildiğinden Yıldırım Belediye Meclisi'nin 6.9.2023 tarih ve 290 sayılı kararıyla uygun bulunan, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.10.2023 tarih ve 1288 sayılı kararıyla onaylanarak 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında onaylanması için Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na iletilen 1/1000 ölçekli Uygulama imar Planı Değişikliğinin değiştirilmesi/düzeltilmesi zorunluluğu oluşmuştur.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.03.2024 tarih ve 13282 sayılı kararına istinaden yürürlükteki imar planına 4608 ada 10-11-35-44-Y:58-59 (E:12) parsellerde tanımlanan Musababa Korunma Alan Sınırı ve 4608 ada, 11 parsele korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı tescil taraması imar planına işlenmiş, imar planındaki gösterimler ve taramalar Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak düzenlenmiş **"Korunma alanında yapılacak her türlü uygulama öncesi Koruma Bölge Kurulu izni alınması gereklidir"** şeklinde plan notu ilave edilmiştir.



FONKSİYON	MEVCUT PLAN (m²)	ÖNERİ PLAN (m²)
KONUT ALANI	672,03	672,03
CAMİ ALANI	1064,41	1064,41
YOL ALANI	1153,17	1153,17
TOPLAM	2889,61	2889,61

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde amaçlanan Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.03.2024 tarih 13282 kararının imar planına aktarılması olup 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler ile şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygundur.

3.3. PLAN NOTU

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

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

16.17.229

KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 25/05/2023- 573
Karar Tarihi ve No : 25/05/2023- 12422

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Musababa Mahallesinde, 1/1000 ölçekli İmar Planı kapsamında, sit alanları dışında kalan, Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki, H22d07b4c pafta, 4608 ada, 11 parselde yer alan, 1.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Musababa Camii korunma alanının belirlenmesine ilişkin Bursa Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 14/02/2023 tarihli ve 3484911 sayılı yazısı ile Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 24/05/2023 tarih ve 2066166 sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve ilgili dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

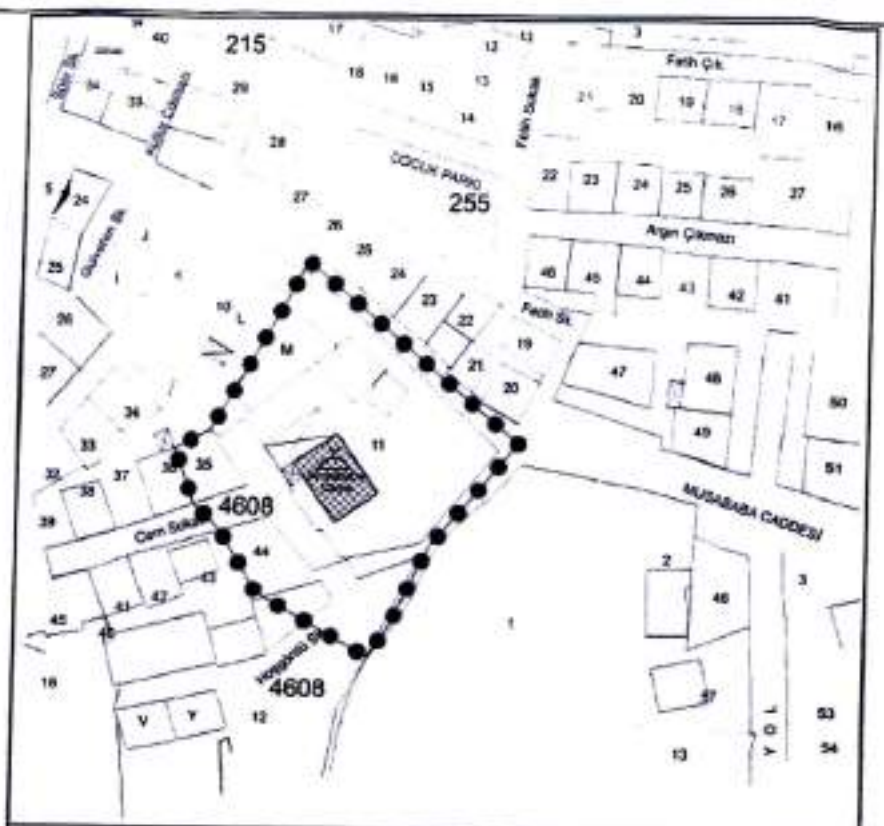
Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Musababa Mahallesinde, 1/1000 ölçekli İmar Planı kapsamında, sit alanları dışında kalan, Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki, H22d07b4c pafta, 4608 ada, 11 parselde yer alan, 1.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Musababa Camii yönelik hazırlanan öneri korunma alanı paftasında sınırları gösterilen alanın, 2863 sayılı Kanun'un 8.maddesi uyarınca tescilli yapının korunma alanı olarak belirlenmesine,

Musababa Camii Korunma Alanı içinde bulunan parseller; Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki 4608 ada, 11 parsel, Musababa Camii İmar Yaptırma ve Yaşatma derneği mülkiyetindeki 35 parsel, özel mülkiyete ait, 44 parselin tapu beyan hanesine ilgili Tapu Müdürlüğünce "korunma alanında kalmaktadır" şerhinin, özel mülkiyete ait, 4608 ada, 10 parsel ve 12 parsele "kısmen korunma alanında kalmaktadır" şerhinin konularak belgeleriyle birlikte Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne bilgi verilmesine

Kararımız eki paftada belirlenen korunma alanı sınırının ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı tescil taramasının 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 verildi.

BAŞKAN Hayrettin ELDEMİR (İmza)	**ASLI GİBİDİR** **Ersel ÇETİNDAĞ** **Koruma Bölge Kurulu Müdürü**	**BAŞKAN YARDIMCISI** Mücahit ARSLAN (İmza)
ÜYE Dr. Sami KALFAOĞLU (İmza)		**ÜYE** Ahmet ÇORUK (İmza)
ÜYE Yusuf Kenan KAYNAK (İmza)	**ÜYE** Göktan 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 İsmihan AYDIN (İmza)

MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Alanşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:0224413140 6- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com



Noktalar	Y	X	Noktalar	Y	X
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

BURSA İLİ

YILDIRIM İLÇESİ

MUSABABA MAHALLESİ

MUSABABA CAMİİ

CAMİ KORUNMA ALANI SINIRI

PAFTA : H22d07b4c

ADA / PARSEL : 4608 / 10 (Kısmen), 11 (Cami), 12 (Kısmen), 35, 44

ÖLÇEK : 1 / 1000

Bursa Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun
25/05/2023 tarih 1442 sayılı Kararı ile

ASLI GİBİDİR
Erdem METİNDAĞ
Çevre Düzeni Planı Müdürü

Hazan GÜZEL
Jeo. Fen. Müh.

T.C
YILDIRIM BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2023/141

Karar No : 290

Özet: Musababa Mahallesi, 4608 ada, 10-11-12-35-44 parsellerde plan değişikliği talebi.

Belediye Meclisi' nin 06/09/2023 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/5 inci maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Musababa Mahallesi, 4608 ada 11 parsel sayılı taşınmaz; Yıldırım Belediye Meclisi'nin 16.05.2002 gün ve 68 sayılı kararı ile uygun görülerek, Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 16.07.2002 gün ve 0074 sayı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Davutkadı Değirmenlikızık Uygulama İmar Planı kapsamında dini tesis alanında kalmakta olup yola terki bulunmaktadır. Söz konusu plan dahilinde 4608 ada, 10 parsel bitişik nizam iki katlı konut alanı ve yol, 4608 ada, 12 parsel(yeni59) bitişik nizam iki katlı konut alanı, 4608 ada 35 parsel bitişik nizam iki katlı konut alanı, 4608 ada 44 parsel bitişik nizam iki katlı konut alanı olarak planlıdır.

Kentsel Tasarım Müdürlüğünün 06.06.2023 tarih ve 269 sayılı yazı ekinde bulunan Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.05.2023 tarih ve 12422 sayılı kararında; "...Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki 4608 ada, 11 parselde yer alan 1.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Musababa Cami yönelik hazırlanan öneri koruma alanı paftasında sınırları gösterilen alanın, 2863 Sayılı Kanunun 8.maddesi uyarınca tescilli yapının korunma alanı olarak belirlenmesine, Musababa Camii Korunma Alanı içinde bulunan parseller Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki 4608 ada, 11 parsel, Musababa Camii İmar Yaptırma ve Yaşatma Derneği mülkiyetindeki 35 parsel, özel mülkiyete ait 44 parselin tapu hanesine ilgili Tapu Müdürlüğünce "korunma alanında kalmaktadır" şerhinin konularak belgeleriyle birlikte Kurulumuza iletilmesine..." "korunma alan sınırının ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı tescil taramasının imar planına işlenmesine" 2863 Sayılı Kanunun 8.maddesine göre "korunma alanında yapılacak her türlü uygulama öncesi Koruma Bölge Kurulu izni alınması gerektiği" şeklinde plan notu konulmasına denmektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelenmede; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.05.2023/12422 gün/sayılı kararına istinaden yürürlükteki imar planına 4608 ada 10-11-12-35-44 parsellerde tanımlanan Musababa Korunma Alan Sınırının ve 4608 ada, 11 parselc korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı tescil taramasının işlenmesine, "Korunma alanında yapılacak her türlü uygulama öncesi Koruma Bölge Kurulu izni alınması gereklidir" şeklinde plan notu tanımlanmasına, adı geçen parsellerin Tarihi Kentsel Sit Alanında kalması nedeniyle 2863 sayılı Yasaya istinaden söz konusu plan değişikliğinin incelenmek üzere Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletilmesine ve plan değişikliğinin Kurulun aynen uygun görmesi halinde yürürlüğe girmesine mevcudun oy birliğiyle /oy çokluğuyla karar verilmiştir. Belediye Meclisine sunulur." denmekte olup,

T.C.
YILDIRIM BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2023/141

Karar No : 290

Özet: Musababa Mahallesi, 4608 ada, 10-11-12-35-44 parsellerde plan değişikliği talebi.

-2-

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.05.2023/12422 gün/sayılı kararına istinaden yürürlükteki imar planına Musababa Mahallesi, 4608 ada 10-11-12-35-44 parsellerde tanımlanan Musababa Korunma Alan Sınırının ve Musababa Mahallesi, 4608 ada 11 parsele korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı tescil taramasının işlenmesine, "Korunma alanında yapılacak her türlü uygulama öncesi Koruma Bölge Kurulu izni alınması gereklidir" şeklinde plan notu tanımlanmasına, bu doğrultuda hazırlanan plan değişikliğinin 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca kabulüne, adı geçen parsellerin Tarihi Kentsel Sit Alanında kalması nedeniyle 2863 sayılı Yasaya istinaden söz konusu plan değişikliğinin incelenmek üzere Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletilmesine ve plan değişikliğinin Kurulun aynen uygun görmesi halinde yürürlüğe girmesine, Belediye Meclisi' nin 05/09/2023 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada mevcudun oy birliği ile karar verildi.

Katip Üye
Nazlı Merve ERYILMAZ

Katip Üye
Ahmet AKSU

Meclis Başkanı
Oktay YILMAZ

Alinur AKTAŞ
Yıldırım Belediye Başkanı

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No: 1288

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

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 12.10.2023 günü saat 15.00'de yaptığı 2019-2024 seçim dönemının 53'üncü, 5'inci dönemin 9'uncu OLAĞAN toplantısının 1. Birleşimine ait gündemin 3.15'inci maddesinde teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda:

Raporda;

"Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin, 14.09.2023 tarih ve 1169 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Yıldırım Belediye Meclisinin Meclis Kararlarının komisyonumuzca incelenmesi sonucunda,

Uygun Bulunan Kararlar:

1) 06.09.2023 tarihli ve 287 sayılı Meclis Kararı,
2) 06.09.2023 tarihli ve 288 sayılı Meclis Kararı,
3) 06.09.2023 tarihli ve 289 sayılı Meclis Kararı,
4) 06.09.2023 tarihli ve 290 sayılı Meclis Kararı,
5) 11.09.2023 tarihli ve 356 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna**.

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

Bu raporda belirtilen imar planı değişikliklerinden "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğine" tabi olanlarına değer artış payı işlemlerinin tamamlanılmasında ilgili ilçe belediyesi yetkili ve sorumludur.

Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur" denilmekte olup,

Komisyon Mecliste görüşülmesi sonucunda; Yıldırım Belediye Meclisinin, 06.09.2023 tarihli ve 287, 288, 289, 290 sayılı Meclis Kararları ile 11.09.2023 tarihli ve 356 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

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

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ve 14. maddeleri uyarınca raporun aynen kabulüne Büyükşehir Belediye Meclisinin, 12.10.2023 günü OLAĞAN toplantısının 1. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

Alim KÜÇÜKŞAHİN
Meclis Başkanı

Recep BAYKAN
Katip Üye

Abdullah ÇALI
Katip Üye

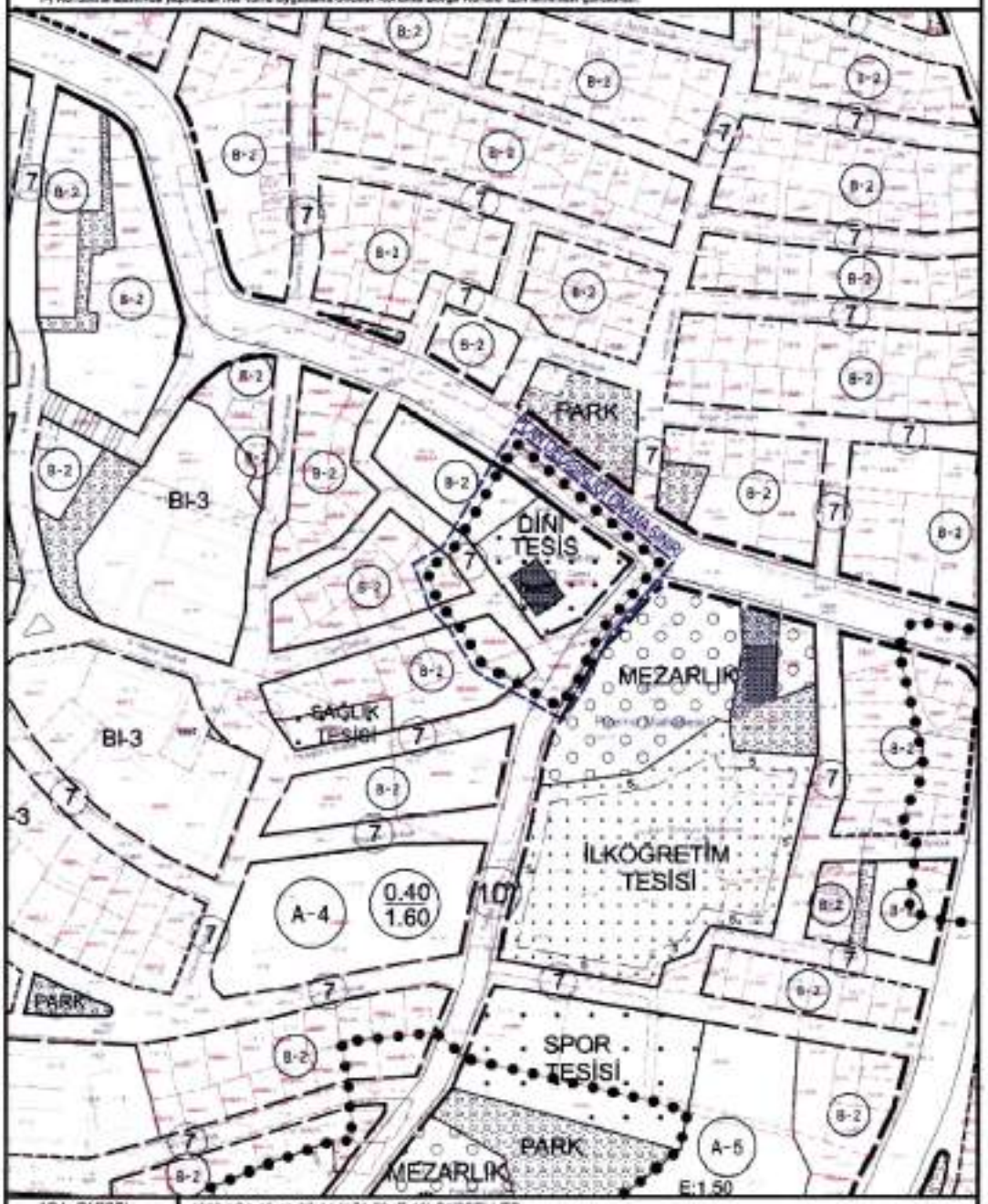
MIA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı. Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:0224131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, MUSABABA MAHALLESİ, 4608 ada 10-11-35-44-Y:58-59 (E:12) PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ DAVUTKADI DEĞİRMENLİKIZIK UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI | MÜLKİYET SINIRI | KORUNMA ALANI SINIRI | ANIT | TESCİLLİ ANIT YAPI | CAMİ

Plan Hükümleri:
1-) Koruma alanında yapılacak her türlü uygulama öncesi Koruma Bölge Kurulu izni alınması gerekliliği.



ADA- PARSEL	4608 ADA 10-11-35-44-Y:58-59 (E:12) PARSELLER
Yıl Bel.Mec.Kar.	

Ek
16.1:

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

KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 20/12/2023-596
Karar Tarihi ve No : 20/12/2023-12980

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Musababa Mahallesinde yer alan, sit dışında kalan, Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyetinde, tapuda 4608 ada, 11 parselde kayıtlı 1. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Musababa Camiinin korunma alanının belirlendiği 25/05/2023 tarih ve 12422 sayılı kurul kararına karşı yapılan itirazın Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunda değerlendirilmesi sonucu itirazın reddine, korunma alanı sınırının güncel kadastral harita üzerinde mevcut mülkiyet dokusu esas alınarak Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca revize edilmesine karar verilen 25/10/2023 tarih ve 2725 sayılı Yüksek Kurul kararının iletildiği Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğünün 23/11/2023 tarihli ve 1153158 sayılı yazısı ile Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 18/12/2023 tarih ve 2434422 sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve ilgili dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Musababa Mahallesinde yer alan, sit dışında kalan, Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyetinde, tapuda 4608 ada, 11 parselde kayıtlı 1. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Musababa Camiinin korunma alanının belirlendiği 25/05/2023 tarih ve 12422 sayılı kurul kararının revize edilmesine karar verilen 25/10/2023 tarih ve 2725 sayılı Yüksek Kurul kararına istinaden revize edilen öneri korunma alanı paftasının;

Tescilli Musababa Cami komşuluğunda kalan, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 5/11/1999 tarihli ve 664 sayılı İlke Kararı kapsamında Kurulumuzdan izinsiz olarak eski: 12 parselin ifrazı sonucu oluştuğu anlaşılan yeni:59 parselde gerçekleştirilen imar uygulamasına ilişkin Belediyesince iletilecek bilgi ve belgelerin Kurulumuza iletilmesi aşamasından sonra değerlendirilmesine karar verildi.

ASLI GİBİDİR

BAŞKAN
Hayrettin ELDEMİR
(İmza)

Erhan ÇELİNDAĞ
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

GEÇİCİ BAŞKAN YARDIMCISI
Hasan ÇALIŞKAN
(İmza)

ÜYE
Dr. Sami KALFAOĞLU
(İmza)

ÜYE
Gökhan GÜMÜŞDAĞ
(İmza)

ÜYE
Yusuf Kenan KAYNAK
(İmza)

ÜYE
Bursa Büyükşehir Belediye Temsilcisi
Faruk ÖZGÖKÇE
(İmza)

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

ÜYE
Yıldırım Belediye Temsilcisi
Ahmet Saim KILINÇ
(İmza)

Ek

16.17

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

KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 20/12/2023-596
Karar Tarihi ve No : 20/12/2023-12981

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Musababa Mahallesinde, 1/1000 ölçekli İmar Planı kapsamında, sit alanları dışında kalan, Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki, H22d07b4c pafta, 4608 ada, 11 parselde yer alan, 1.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Musababa Camii korunma alanının belirlendiği 25/05/2023 tarih ve 12422 kurul kararına istinaden hazırlanan 1/1000 ölçekli Davutkadı Değirmenlikızık Uygulama İmar Planı değişikliğinin iletildiği Yıldırım Belediye Başkanlığının 30/10/2023 tarihli ve 30856 sayılı yazısı ile Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 19/12/2023 tarih ve 2436204 sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve ilgili dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Musababa Mahallesinde, 1/1000 ölçekli İmar Planı kapsamında, sit alanları dışında kalan, Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki, H22d07b4c pafta, 4608 ada, 11 parselde yer alan, 1.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Musababa Camii korunma alanının belirlendiği 25/05/2023 tarih ve 12422 kurul kararına istinaden hazırlanan 1/1000 ölçekli Davutkadı Değirmenlikızık Uygulama İmar Planı değişikliğinin; korunma alanı sınırının revize edilmesi istenen 25/10/2023 tarih ve 2725 sayılı Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu kararına istinaden, 20/12/2023 tarihli ve12980 sayılı Kurul Kararımızla ilgili Belediyesinden istenen bilgi belgeler iletildikten sonra revize edilecek korunma alanına göre değerlendirilmesine karar verildi.

ASLI GİBİDİR

BAŞKAN
Hayrettin ELDEMİR
(İmza)

Erdal ÇETİNDAĞ
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

GEÇİCİ BAŞKAN YARDIMCISI
Hasan ÇALIŞKAN
(İmza)

ÜYE
Dr. Sami KALFAOĞLU
(İmza)

ÜYE
Gökhan GÜMÜŞDAĞ
(İmza)

ÜYE
Yusuf Kenan KAYNAK
(İmza)

ÜYE
Bursa Büyükşehir Belediye Temsilcisi
Faruk ÖZGÖKÇE
(İmza)

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

ÜYE
Yıldırım Belediye Temsilcisi
Ahmet Saim KILINÇ
(İmza)

Ek-1

16.1

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

Toplantı Tarihi ve No : **25/03/2024-607**
Karar Tarihi ve No : **25/03/2024-13282**

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Musababa Mahallesinde yer alan, sit dışında kalan, Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki, tapunun 4608 ada, 11 parselinde kayıtlı 1. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Musababa Camiinin koruma alanının belirlendiği 25/05/2023 tarih ve 12422 sayılı kurul kararına karşı yapılan itirazın Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunda değerlendirilmesi sonucu itirazın reddine, korunma alanı sınırının güncel kadastral harita üzerinde mevcut mülkiyet dokusu esas alınarak Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca revize edilmesine karar verilen 25/10/2023 tarih ve 2725 sayılı Yüksek Kurul kararına istinaden eski: 12 parselin ifrazı sonucu oluştuğu anlaşılan yeni:59 parselde gerçekleştirilen imar uygulamasına ilişkin bilgi-belge iletilmesi istenen 20/12/2023 tarihli ve 12980 sayılı kurul kararı gereği bilgi-belge iletilen Yıldırım Belediye Başkanlığının 05/02/2024 tarihli ve E-38912401-752.99-1474 sayılı yazısı ile Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 12/03/2024 tarih ve 2593146 sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve ilgili dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Musababa Mahallesinde yer alan, 1. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Musababa Cami komşuluğunda kalan, 4608 ada, eski: 12 parselin ifrazı sonucu oluştuğu anlaşılan yeni:59 parselde gerçekleştirilen imar uygulamasına ilişkin 20/12/2023 tarihli ve 12980 sayılı kurul kararımızla istenen bilgi ve belgelerin değerlendirilmesi sonucu;

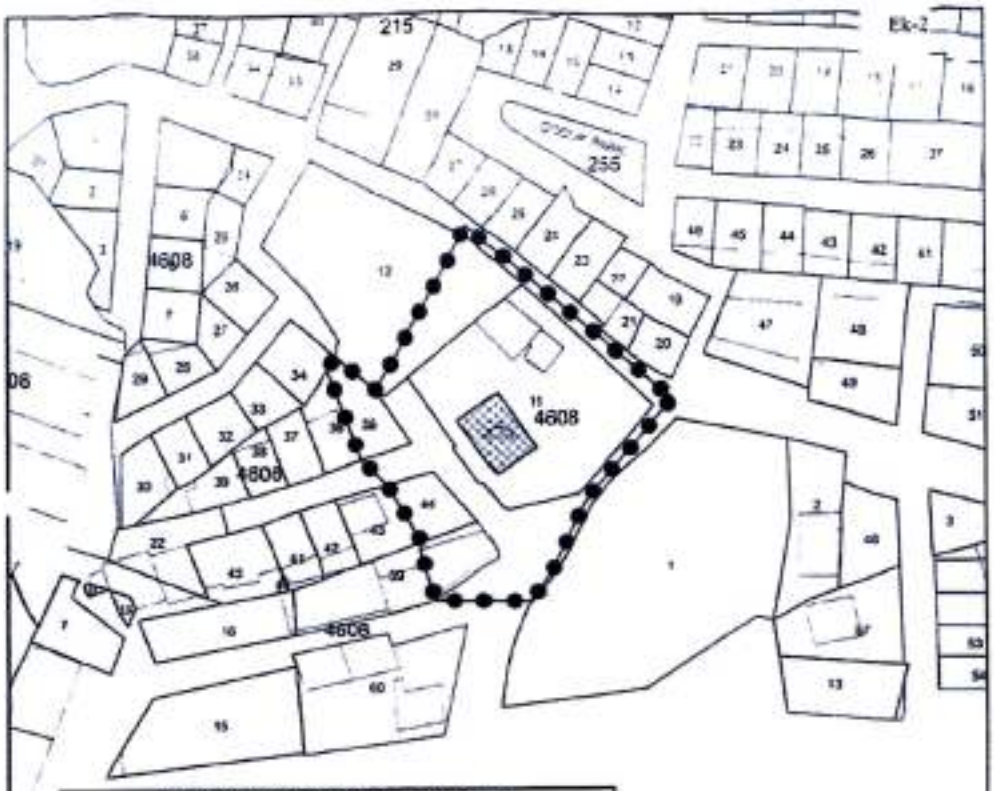
Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 25/10/2023 tarih ve 2725 sayılı kararına istinaden hazırlanan, revize Musaba Camii korunma alanı paftasının uygun olduğuna,

25/05/2023 tarih ve 12422 sayılı kurul kararına istinaden tapu müdürlüğünce korunma alanına ilişkin gerekli şerhlerinin konulmuş olduğu göz önüne alınarak bu defa revize edilen korunma alanı paftasına göre özel mülkiyete ait 59 (kısmen) parselin tapu beyan hanesine ilgili Tapu Müdürlüğünce "kısmen korunma alanında kalmaktadır" şerhinin konularak, belgeleriyle birlikte Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne bilgi verilmesine,

Kanımız eki paftada revize edilen korunma alanı sınırının imar planına işlenerek plan değişikliğinin değerlendirilmek üzere Kurulumuza iletilmesine; karar verildi.

BAŞKAN Hayrettin ELDEMİR (İmza)	ASLI GÜRDER Erdal ÇETİNDAĞ Koruma Bölge Kurulu Müdürü	**BAŞKAN YARDIMCISI** Hasan ÇALIŞKAN (İmza)
ÜYE Dr. Sanı KALFAOĞLU (İmza)		**ÜYE** Mücahit ARSLAN (İmza)
ÜYE Yusuf Kenan KAYNAK (Bulunmadı)	**ÜYE** Gökhan GÜMÜŞDAĞ (Bulunmadı)	**ÜYE** Ahmet Ömer KÖSE (İmza)
ÜYE Bursa Büyükşehir Belediye Temsilcisi Faruk ÖZGÖKÇE (İmza)	**ÜYE** Bursa Vakıflar Bölge Müdürlüğü Temsilcisi Dr. Haluk YILDIZ (İmza)	**ÜYE** Yıldırım Belediye Temsilcisi Ahmet Saim KILINÇ (İmza)

MİA 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:05377909154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com



MUSABABA CAMİ KORUNMA ALANI KÖŞE KOORDİNAT LİSTESİ

Noktalar	Y	X	Noktalar	Y	X
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

BURSA İLİ

YILDIRIM İLÇESİ

MUSABABA MAHALLESİ

MUSABABA CAMİİ

CAMİİ KORUNMA ALANI SINIRI

PAFTA : H22d07b4c

ADA / PARSEL : 4608 / 10 (Kısmen), 11 (Cami), 35, 44, 59 (Kısmen) (Eski:12)

ÖLÇEK : 1 / 1000

Bursa Kültür [illegible]
Belge [illegible]
25/03/2014 - 15:2[illegible]
[illegible]

27. Ağustos. 2025
Sayı: 3664073

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, MUSABABA MAHALLESİ, 4608 ADA 10-11-35-44-Y:58-59 (E:12) PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

MİA ŞEHİR PL. ... LTD. ŞTİ. Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi, No: 70/A, A Blok, K: 1 D: 8 NİLÜFER/BURSA Nilüfer VD. Vergi No: 6211035389 Mersis No:0621103538900001 Tel/Fax: 0224 413 14 06 Gsm: 0537 780 91 54 Murat İLKME Şehir Plancısı Oda Sic. No:3322 Dip. No:1123 (D.E.Ü)	TURGUT YALÇ... A GRUBU ŞEHİR PLANCISI Oda Sicil No: 271 Büro Tescil Belg. No: 0001001 Dip. No: 2015-0371/0001 Bursa Mh. Kurtuluş Sk. No: 40 Bursa Tel: 0224 234 59 75 Faks: 0224 234 00 45 bilgi@mia.com.tr 24/11/2025 14767
Rüştü MAVİÇİÇEK Katip Üye	Fatma Zehra YEKELER Katip Üye
Yıldırım Belediye Meclisi'nin 04/06/2025 tarih ve 231 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Oktay YILMAZ Yıldırım Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17/07/2024 tarih ve 8710 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı

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

PLANLAMA 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 69 adet mahalle bulunmaktadır. İmar Planı Değişikliğine konu bölge Yıldırım İlçesi'ne bağlı Musababa Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Musababa Mahallesi, Yıldırım ilçe merkezinin batısında, Davutkadı ve Kurbansan Caddelerinin kesiştiği kavşak noktasına 150 m. mesafededir.

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Musababa Mahallesi, 4608 ada 10-11-35-44-58-59 parsellerinin bir bölümünü kapsamaktadır. Plan Değişikliği toplam alanı 2889,61 m²'dir. İmar Planı Değişikliğine konu bölgede kalan 4608 Ada 11 nolu parselde taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Musababa Cami yer almaktadır. Planlama alanı Musababa Cami ve çevresinde Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından belirlenen korunma alan sınırlarını kapsamaktadır. Planlama alanı Emir Sultan Cami'nin 600 m güneydoğusunda, Uludağ Teleferik İstasyonu'nun 750 m kuzeydoğusunda yer almakta olup Musababa Caddesi ve 1. Türbe Sokağa cepheli durumdadır.

Planlama alanı içerisinde Cami Alanı, Kuran Kursu, 2-3 katlı yığma konut yapıları yer almaktadır.

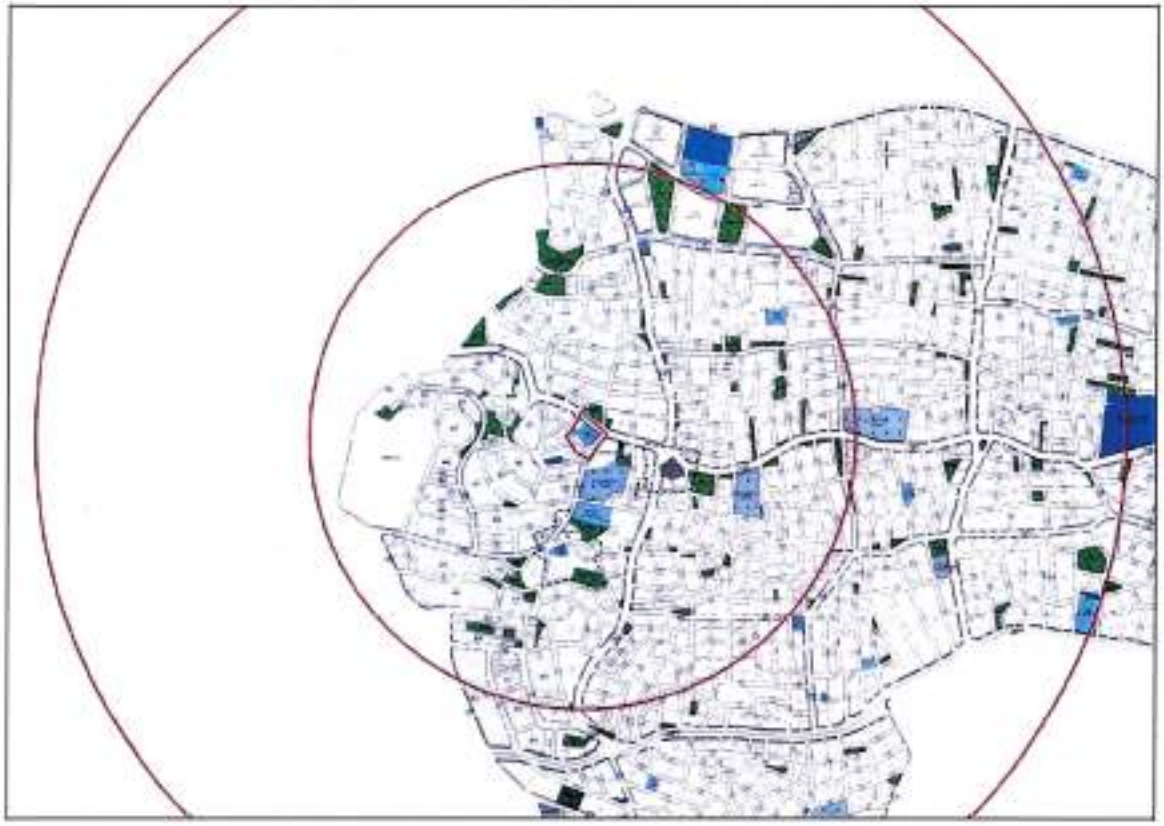
MIA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Muncu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:0224 413 1406- Cep:0537 780 91 54
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

İmar Planı Değişikliğine konu bölge 1/1000 Ölçekli Davutkadı Değirmenlikızık Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Planlama alanı merkez kabul edilerek çizilen 500 metre yarıçap içinde 2 adet BHA, 4 adet Dini Tesis Alanı, 3 adet Eğitim Tesisi Alanı, 1'er adet Sağlık Tesis Alanı, Spor Tesisi Alanı, Regulatör Alanı, 12 adet Trafo Alanı ve park alanları bulunmaktadır.

1000 metre yarıçap içinde bunlara ilave olarak 2 adet BHA, 7 adet Cami, 4 adet Eğitim Tesisi, 1'er adet Kültürel Tesis Alanı, Resmi Kurum Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Teknik Altyapı ve Yurt Alanı, 3 adet Sosyal Tesis Alanı, 2 adet Spor Alanı, 22 adet Trafo Alanı ve muhtelif park alanları bulunmaktadır.

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:0224131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com



PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİNİ AMAÇ VE KAPSAMI

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.05.2023 tarih ve 12422 sayılı kararında; **"...Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki 4608 ada, 11 parselde yer alan 1.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Musababa Cami yönelik hazırlanan öneri koruma alanı paftasında sınırları gösterilen alanın, 2863 Sayılı Kanunu'nun 8.maddesi uyarınca tescilli yapının korunma alanı olarak belirlenmesine, Musababa Camii Korunma Alanı içinde bulunan parseller Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki 4608 ada, 11 parsel, Musababa Camii İmar Yaptırma ve Yaşatma Derneği mülkiyetindeki 35 parsel, özel mülkiyete ait 44 parselin tapu hanesine ilgili Tapu Müdürlüğünce "korunma alanında kalmaktadır" şerhinin konularak belgeleriyle birlikte Kurulumuza iletilmesine, korunma alan sınırının ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı tescil taramasının imar planına işlenmesine"** 2863 Sayılı Kanunun 8.maddesine göre **"korunma alanında yapılacak her türlü uygulama öncesi Koruma Bölge Kurulu izni alınması gerektiği" şeklinde plan notu konulması"** talep edilmektedir.

Bu kapsamda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Yıldırım Belediye Meclisi'nin 6.9.2023 tarih ve 290 sayılı kararıyla uygun bulunmuş, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.10.2023 tarih ve 1288 sayılı kararıyla onaylanarak 2863 sayılı Kanun kapsamında onaylanmak üzere Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na gönderilmiştir. Ancak Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 20.12.2023 tarih ve 12981 sayılı kararıyla korunma

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:0224413 1406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

alanı revize edileceğinden taraflarına iletilen imar planı değişikliği onaylanmamış, korunma alanı revize edilmesinden sonra değerlendirilmesine karar verilmiştir.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.03.2024 tarih 13282 sayılı kararında; **Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki 4608 ada, 11 parselde yer alan 1.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Musababa Camiinin korunma alanının belirlendiği 25/05/2023 tarih ve 12422 sayılı kurul kararına karşı yapılan itirazın Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunda değerlendirilmesi sonucu itirazın reddine, korunma alan sınırının güncel kadastral harita üzerinde mevcut mülkiyet dokusu esas alınarak Bursa Koruma Bölge Kurulunca revize edilmesi 25/10/2023-2725 tarih ve sayılı Yüksek Kurul kararında belirtilmiştir."** Bu kapsamda **"..Revize edilen korunma alan sınırının imar planına işlenerek plan değişikliğinin değerlendirilmek üzere kurula iletilmesi"** talep edilmektedir.

Yukarıda belirtilen Koruma Kurulu kararına yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama imar Planı Değişikliği hazırlanması zorunluluğu oluşmuştur. Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.03.2024 tarih ve 13282 sayılı kararına istinaden yürürlükteki imar planına 4608 ada 10-11-35-44-Y:58-59 (E:12) parsellerde tanımlanan Musababa Korunma Alan Sınırı ve 4608 ada, 11 parsele korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı tescil taraması imar planına işlenmiş, imar planındaki gösterimler ve taramalar Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak düzenlenmiş **"Korunma alanında yapılacak her türlü uygulama öncesi Koruma Bölge Kurulu izni alınması gereklidir"** şeklinde plan notu ilave edilmiştir.

MIA Şehir Planlama LTD ŞTI - 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

FONKSİYON	MEVCUT PLAN (m²)	ÖNERİ PLAN (m²)
KONUT ALANI	672,03	672,03
CAMİ ALANI	1064,41	1064,41
YOL ALANI	1153,17	1153,17
TOPLAM	2889,61	2889,61

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Hazırlanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğinde Koruma Kurulu kararı doğrultusunda Musababa Cami tescil taraması ve korunma alan sınırının imar planına işlenmesidir. Yapılan düzenlemede fonksiyon ve yapılaşma kararlarına müdahale edilmediğinden plan değişikliği sonucunda nüfus ilavesi olmayacaktır.

Yapılaşmış çevredeki Kentsel sosyal altyapı tesisleri (eğitim, sağlık, kültür, spor, dini ve resmî kurumlar) ve teknik altyapı tesisleri (içme ve kullanma suyu, atıksu, yağmursuyu kanalizasyonu, elektrik iletim ve dağıtım, iletişim ve ulaşım altyapısı) etki ve eşik değerlerinin aşılmadığı görülmekte, kalıcı nüfus getirmediği için kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları ile alakalı herhangi bir eksiklik veya sorun oluşturmayacaktır.

T.C.
YILDIRIM BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2025/85

Karar No : 228

Özet: Namazgah Mahallesi, 538 ada 2 parselde plan değişikliği talebi.

Belediye Meclisi' nin 04/06/2025 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/1 inci maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Namazgah Mahallesi, 538 ada, 2 parsel sayılı taşınmaz 1/1000 ölçekli Setbaşı-Yeşil-Emirsultan İmar Planı kapsamında 2. Derece Kentsel Sit Alanında kalmaktadır. Parsele ilişkin "1-24.12.1994/3864 sayılı Kurul Kararı uyarınca onay sınırı içinde kalan alandaki yapılanma koşullarının belirlenmesinde BKTVKK yetkilidir. 2-45 pafta, 151 ada 13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26 sayılı parsellerden oluşan özel proje alanı içinde bodrum ve zemin katlar ticaret alanı olarak kullanılabilir. 3-Otopark yeri ihtiyacı bedele dönüştürülerek alınacaktır." şeklinde plan notları tanımlıdır.

AK Parti Grubu Meclis Üyelerinin 05.03.2025 tarihli yazılı önergesinde; İlçemiz Namazgah Mahallesi, 538 ada 2 parsel nolu taşınmaza ilişkin mevcut yapılar ile imar hatları arasındaki uyumsuzların giderilmesi amacı ile hazırlanmış 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 27.02.2025 tarih ve 1225345 sayılı belediye kayıtlı dilekçe ile teklif edildiği belirtilerek konunun incelenmesi gündeme gelmiştir.

Söz konusu 27.02.2025 tarih ve 1225345 sayılı dilekçede; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Namazgah Mahallesi, 538 ada, 2 parselde 02.10.1997 tarihli ruhsatla yapılan binalarda projeye aykırı imalatlar bulunması ve kadastral hatlara uyulmaması gibi nedenlerle yapı kullanma izinlerinin alınamamasından bahsedilerek söz konusu yapılarla ilgili hak sahiplerince açılan sonucu Bursa 7. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2017/211 Esas ve 2024/410 sayılı kararı ile nama ifa yönünde karar verildiğinden Mahkeme Kararında verilen nama ifa kararlarının yerine getirilebilmesi için mevcut yapılar ile imar hatlarının uyumsuzluklarının giderilmesi yönünde hazırlanan 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifi sunulmaktadır.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; söz konusu plan değişikliği talebinin hukuki boyutunun olması nedeniyle konunun komisyonlarda yeniden değerlendirilmesi için Belediye Meclisine iletilmesine mevcudun oy birliğiyle/~~oy çokluğuyla~~ karar verilmiştir. Belediye Meclisine sunulur." denmekte olup,

T.C.
YILDIRIM BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2025/85

Karar No : 228

Özet: Namazgah Mahallesi, 538 ada 2 parselde plan değişikliği talebi.

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Namazgah Mahallesi, 538 ada 2 parselde bulunan mevcut binalar dikkate alınarak imar hatlarının yeniden düzenlenmesine, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliğinin ve açıklama raporunun 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca kabulüne, 2863 sayılı Yasaya istinaden söz konusu plan değişikliğinin incelenmek üzere Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletilmesine ve plan değişikliğinin Kurul'un aynen uygun görmesi halinde yürürlüğe girmesine, Belediye Meclisi' nin 04/06/2025 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada mevcudun oy çokluğu (CHP Grubundan; Ali Haydar EFE, Emel DUMAN, Zafer MİLLİ, Nimet YILDIZ, Yunus COŞKUN, Ali TOĞAN, Aykut ERTÜRK, Kadir Kağan DEMİRBAŞ, İmran LEVENT, Bülent SÖNMEZ, Yavuz ERGÜL, ve DİNÇER AYDIN 12 çekimser ile AK Parti, MHP ve BBP Gruplarının 26 kabul oyu) ile karar verildi.

Katip Üye
Fatma Zehra YEKELER

Katip Üye
Rüştü MAVİÇİÇEK

Meclis Başkanı
Oktay YILMAZ

T.C.
Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :870

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

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 17.07.2025 günü saat 17.00'de yaptığı 2024/2029 seçim döneminin 16., 2. dönemin 7. OLAĞAN toplantısının 1. Birleşimine ait gündemin 36. maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Büyükşehir Belediye Meclisinin, 14.03.2024/354, 12.09.2024/879, 20.05.2025/613 ve 19.06.2025/770 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Yıldırım Belediyesi Meclisinin Meclis Kararlarının komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

Uygun Bulunan Kararlar:

1) 04.06.2025 tarih ve 228 sayılı Meclis Kararı,
2) 04.06.2025 tarih ve 229 sayılı Meclis Kararı,
3) 04.06.2025 tarih ve 230 sayılı Meclis Kararı,
4) 04.06.2025 tarih ve 231 sayılı Meclis Kararı,
5) 04.06.2025 tarih ve 232 sayılı Meclis Kararı,
6) 04.06.2025 tarih ve 233 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

Değiştirilerek Uygun Bulunan Karar:

7) 07.05.2025 tarih ve 182 sayılı Meclis Kararının; '*B. Depolama Alanları*' başlıklı plan hükümlerine '*5) Binanın parsel içinde oturduğu alanın ortalama tabi zemin kotu, binalara esas olan kottur. Binalar istenirse daha düşük kotlar esas alınmak suretiyle yapılabilir veya ortalama kot alınarak arazi ortalama kotu üzerindeki kotlarda kazı, altında kalan kotlarda dolgu ve bunları sağlamak amacıyla parsel sınırlarında istinat perdeleri oluşturulabilir. Bu perdelerin görünen yüksekliği 2,50 mt.'yi aşamaz. Ön bahçelerde açık veya ortalama kot altında üstü parsel bahçesi olarak kullanılmak kaydıyla kapalı otopark düzenlenebilir. Araç giriş-çıkışları trafik güvenliği ve parsel içi düzenlemeler dikkate alınarak projelendirilecektir.*' plan hükmünün eklenmesi şekliyle **değiştirilerek uygun olduğuna,**

Belediyesine İade Edilen Karar:

8) 03.07.2024 tarih ve 196 sayılı Meclis Kararının; Trafo Alanı olarak planlanan yerin, park alanındaki yürüyüş yolunun sürekliliğini bozmasından dolayı **Belediyesine iadesine,**

Uygun Bulunmayan Kararlar:

9) 06.03.2024 tarih ve 68 sayılı Meclis Kararının; nüfus artışına neden olduğundan **uygun olmadığına,**

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

Bu raporda belirtilen imar planı değişikliklerinden 'İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliği'ne tabi olanların değer artış payı işlemlerinin tamamlatılmasında ilgili ilçe Belediyesi yetkili ve sorumludur.

Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Yıldırım Belediye Meclisinin, 04.06.2025 tarihli ve 228, 229, 230, 231, 232, 233 sayılı Meclis Kararlarının **uygun olduğuna,**

07.05.2025 tarih ve 182 sayılı Meclis Kararının; "*B. Depolama Alanları*" başlıklı plan hükümlerine "*5) Binanın parsel içinde oturduğu alanın ortalama tabi zemin kotu, binalara esas olan*

.../...

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :870

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

kottur. Binalar istenirse daha düşük kotlar esas alınmak suretiyle yapılabilir veya ortalama kot alınarak arazi ortalama kotu üzerindeki kotlarda kazı, altında kalan kotlarda dolgu ve bunları sağlamak amacıyla parsel sınırlarında istinat perdeleri oluşturulabilir. Bu perdelerin görünen yüksekliği 2,50 mt.'yi aşamaz. Ön bahçelerde açık veya ortalama kot altında üstü parsel bahçesi olarak kullanılmak kaydıyla kapalı otopark düzenlenebilir. Araç giriş-çıkışları trafik güvenliği ve parsel içi düzenlemeler dikkate alınarak projelendirilecektir." plan hükmünün eklenmesi şekliyle **değiştirilerek uygun olduğuna,**

03.07.2024 tarih ve 196 sayılı Meclis Kararının; Trafo Alanı olarak planlanan yerin, park alanındaki yürüyüş yolunun sürekliliğini bozmasından dolayı **Belediyesine iadesine,**

Yıldırım Belediye Meclisinin, "Uygun bulunmayan kararlar içinde 9. sırada yer alan 06.03.2024 tarihli ve 68 sayılı Meclis Kararının" **tekrar değerlendirilmek üzere komisyona iadesine; şeklinde düzeltilerek uygun olduğuna,**

Bu raporda belirtilen İmar Planı değişikliklerinden "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliği"ne tabi olanların değer artış payı işlemlerinin tamamlatılmasında ilgili ilçe 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, 17.07.2025 günlü OLAĞAN toplantısının 1. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

Mustafa BOZBEY Meclis Başkanı	Armağan ELÇİN Katip Üye	Ahmet Alperen AYDIN Katip Üye

30.07.2025

T.C.
AŞLI OLDUĞU GİBİDİR

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

2025 AİLE YILI

Sayı : E-35546553-165.02.03-7614264

Konu : Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Namazgah Mahallesi,H22d07b4a pafta, 538 ada, 2(eski:13,14,15,16,18,19,20,21,22,23,24, 25,26) parsele ilişkin 24/11/2025 tarihli ve 14768 sayılı kurul kararı (16.17.129)

DAĞITIM YERLERİNE

Yukarıda belirtilen konu hakkında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından alınan **24/11/2025 tarihli ve 14768 sayılı karar** ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Erdal ÇETİNDAĞ
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Ek: Karar örneği (1 Sayfa)

Dağıtım:

Gereği:
Bursa Valiliğine
(İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü)
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığına
Yıldırım Belediye Başkanlığına
Yıldırım Tapu Müdürlüğüne
Bursa Kadastro Müdürlüğüne

Bilgi:
Kurullar Daire Başkanlığına
Tespit ve Planlama Daire Başkanlığına
(Kvenvanter.Com)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: ED8C5243-B61D-400B-B130-90B58485F609 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.

Bilgi için:Begüm SAĞIR
Kültür ve Turizm Uzmanı

Çırpan Mahallesi 2.Güçlü Sokak No:2 K:1 16050 Osmangazi
Tel: (0224) 220 1437 Fax No: (0224) 223 1606
bursakurul@kultur.gov.tr bursa.kurul1@hs01.kep.tr

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

16.17.129

Toplantı Tarihi ve No : **24/11/2025-673**
Karar Tarihi ve No : **24/11/2025-14768**

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa ili, Yıldırım İlçesi, Namazgah Mahallesinde, 1/1000 ölçekli Setbaşı-Yeşil-Emirsultan Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında, kentsel sit koruma alanında kalan, 14/2/1986 tarihli ve 1918 sayılı kurul kararıyla 23 envanter numarasıyla tescil edilen, 24/12/1994 tarih ve 3864 sayılı kurul kararıyla rölövesi ve tevhidini öngören avan projesi uygun bulunan, 25/11/1996 tarih ve 5533 sayılı kurul kararıyla uygulama projesi uygun bulunan, 25/09/2025 tarihli ve 14668 sayılı kurul kararıyla tescilli yapı oturum alanının işlenmiş olduğu 1/1000 ölçekli Setbaşı-Yeşil-Emirsultan Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliğinin Kurulumuza iletilmesine karar verilen, özel mülkiyete ait, H22d07b4a pafta, 538 ada, 2 (eski:13, 14, 15, 16(smö), 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26) parselde yer alan 2. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapının tescilin kaldırılması talebine ilişkin Yıldırım Belediye Başkanlığının 27/10/2025 tarihli ve E-38912401-804.01-47136 sayılı yazısı ile Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 07/11/2025 tarih ve 3820100 sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve ilgili dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa ili, Yıldırım İlçesi, Namazgah Mahallesinde, 1/1000 ölçekli Setbaşı-Yeşil-Emirsultan Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında, kentsel sit koruma alanında kalan, 14/2/1986 tarihli ve 1918 sayılı kurul kararıyla 23 envanter numarasıyla tescil edilen, 24/12/1994 tarih ve 3864 sayılı kurul kararıyla rölövesi ve tevhidini öngören avan projesi uygun bulunan, 25/11/1996 tarih ve 5533 sayılı kurul kararıyla uygulama projesi uygun bulunan, özel mülkiyete ait, H22d07b4a pafta, 538 ada, 2 (eski:13, 14, 15, 16(smö), 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26) parseldeki 2. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığının;

Koruma bölge kurulu kararları doğrultusunda imar mevzuatına göre tevhit edilerek yerine blok nizam, betonarme uygulama yapılmasına izin verilen korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı taşınmazın özgün oturum alanı, yapım tekniği ve yapılaşma nizamında ihya edilerek korunma şansını yitirmiş olduğu ve tescil fişinde yer alan fotoğrafının komşu 1(eski:17) parseldeki tescilli yapıya ait olduğu anlaşıldığından Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 14.09.2010 tarihli ve 773 sayılı İlke Kararı kapsamında tescil kaydının kaldırılmasına, Tapu Müdürlüğünce taşınmazın beyanlar hanesinde yer alan "eski eserdir" şerhinin kaldırılarak, Kurul Müdürlüğüne belgeleriyle birlikte bilgi verilmesine,

Anılan taşınmazın korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil kaydının kaldırılmasına karar verilmiş olduğundan 25/09/2025 tarihli ve 14668 sayılı kurul kararıyla istenen tescilli yapı oturum alanının işlenmiş olduğu plan değişikliğinin iletilmesine gerek kalmadığına, karar verildi.

ASLI GİBİDİR
Erdal ÇETİNDAĞ
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

BAŞKAN
Hayrettin ELDEMİR
(İmza)

BAŞKAN YARDIMCISI
Ahmet Öner KÖSE
(İmza)

ÜYE
Dr. Sami KALFAOĞLU
(İmza)

ÜYE
Hasan ÇALIŞKAN
(Bulunmadı)

ÜYE
Mücahit ARSLAN
(İmza)

ÜYE
Ali ATICI
(Bulunmadı)

ÜYE
Güven YAVUZ
(İmza)

ÜYE
Bursa Büyükşehir Belediye Temsilcisi
Birben DURMAÇALIŞ
(İmza)

ÜYE
Yıldırım Belediye Temsilcisi
Nazlı Pınar GÜN
(İmza)