

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

16.09.38

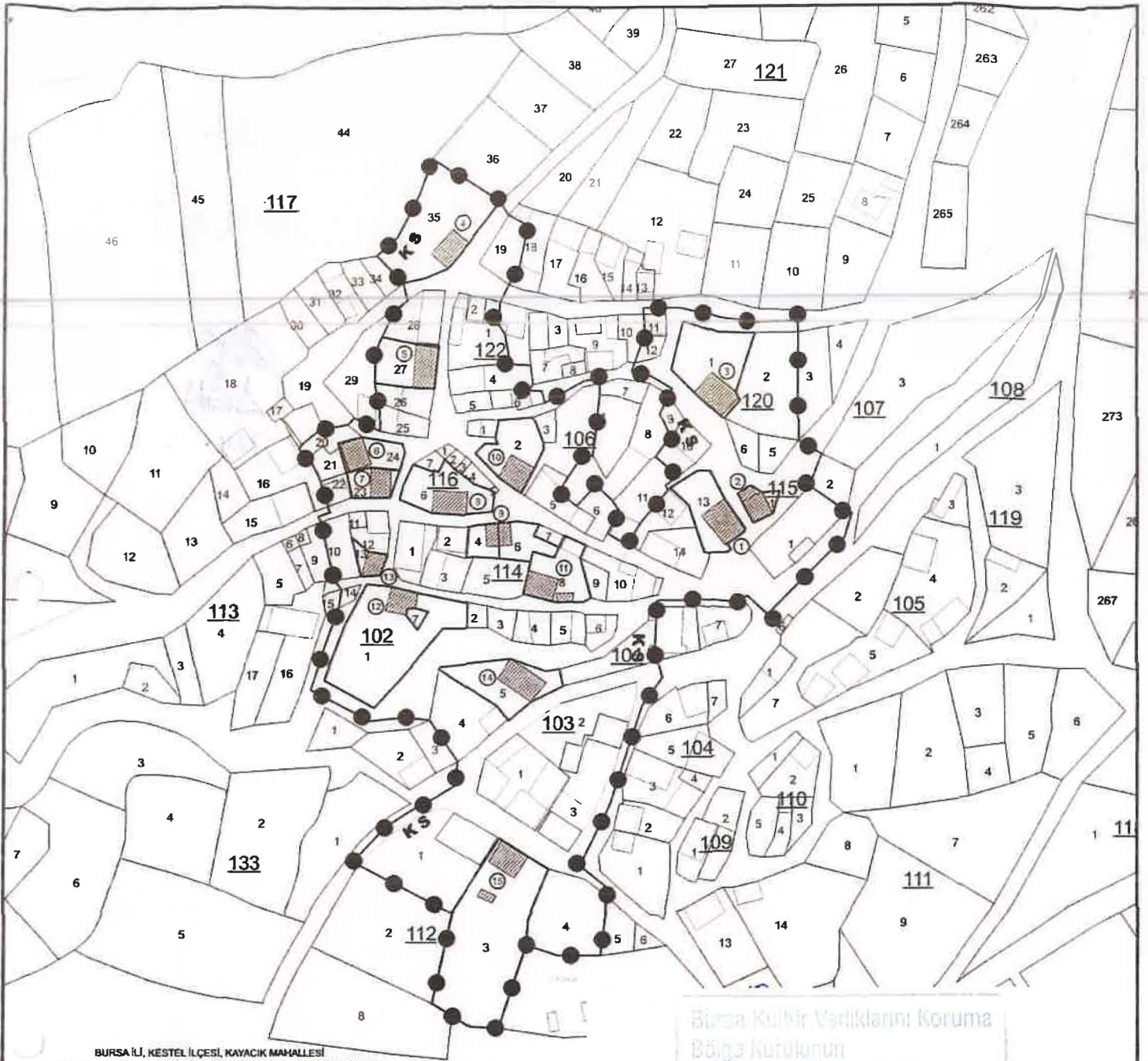
Toplantı Tarihi ve No : 28/11/2024-632
Karar Tarihi ve No : 28/11/2024-13804

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa ili, Kestel ilçesi, Kayacık Mahallesinde bulunan 114 ada, 8 parselde kayıtlı, herhangi bir sitte yer almayan, özel mülkiyete ait, 2. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli taşınmazın korunma alanının belirlendiği Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28/02/2024 tarih ve 13221 sayılı kararına karşı yapılan itirazın değerlendirildiği 11/07/2024 tarihli ve 3112 sayılı yüksek kurul kararı sonrasında Kayacık Mahallesinde korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapıların yoğun olarak bulunması, bütüncül olarak doku oluşturması, yapıların tek olarak taşıdıkları değer yanında çevresiyle korunması da esas olduğundan alanın kentsel sit olarak tescil edilmesine önerisini içeren tespit çalışmasının sonuçlarının ve Geçiş Dönemi Koruma Koşulları ve Koruma Esaslarının belirlenmesi önerisinin, iletilen kurum ve kuruluşların görüşleri dikkate alınarak değerlendirilmesine ilişkin Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nün 09/09/2024 tarihli 1616730 sayılı yazısı, Bursa Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 12/09/2024 tarihli 10403366 sayılı yazısı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün 13/09/2024 tarihli 5011677 sayılı yazısı, Bursa Kadastro Müdürlüğü'nün 24/09/2024 tarihli 13916872 sayılı yazısı, Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 14/10/2024 tarihli 182199 sayılı yazısı, Bursa Kestel Belediye Başkanlığı'nın 18/10/2024 tarihli 67441 sayılı yazısı, Bursa İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 23/10/2024 tarihli 16350057 sayılı yazısı ile Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 06/11/2024 tarihli ve 3029992 sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve ilgili dosya incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa ili, Kestel ilçesi, Kayacık Mahallesinde korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapıların yoğun olarak bulunması, bütüncül olarak doku oluşturması, yapıların tek olarak taşıdıkları değer yanında çevresiyle korunması da esas olduğundan alanın kentsel sit olarak tescil edilmesine önerisinin 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasası ve Kültür Varlıklarına Koruma Yüksek Kurulunun 25/01/2017 tarihli ve 681 sayılı İlke kararının kapsamında sınırları karar eki paftadaki şekliyle "Kayacık Kentsel Sit Alanı" olarak tescil edilmesine, sit fişinin uygun olduğuna; kararımız eki Kayacık Kentsel Sit Alanı paftasının uygun olduğuna, Kayacık Kentsel Sit Alanı içerisinde tamamen yada kısmen kalan taşınmazların ilgili Kadastro Müdürlüğüne Kurul Müdürlüğüne bildirilmesine, bu işlem sonrasında taşınmazların tapu kayıtlarına tamamen yada kısmen kaldırılmasına dair ilgili şerhlerin konulmasının sağlanmasına,

Kayacık Kentsel Sit alanı için, Kültür Varlıklarına Koruma Yüksek Kurulunun 25/01/2017 tarihli ve 681 sayılı İlke kararının dikkate alınarak kararımız ekinde belirlenen geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarının 2863 Kan . maddesi gereğince 3 yıl süre ile geçerli olduğuna karar verildi.



Bursa Kültür Varlıklarını Koruma
Bölge Kurulunun
28/11/2024 gün ve 13804...sayılı
kararıdır.

**BURSA İLİ, KESEL İLÇESİ, KAVYAK MAHALLESİ
KÜLTÜR VARLIKLARI KENTSEL SİT ALANI KOÖRİNAT LİSTESİ**

Koordinat	X	Y	Notlar	X	Y
10	441279 729	441871 1028	11	441827 888	4418771 682
11	441279 749	441871 1048	12	441827 908	4418771 702
12	441279 769	441871 1068	13	441827 928	4418771 722
13	441279 789	441871 1088	14	441827 948	4418771 742
14	441279 809	441871 1108	15	441827 968	4418771 762
15	441279 829	441871 1128	16	441827 988	4418771 782
16	441279 849	441871 1148	17	441827 1008	4418771 802
17	441279 869	441871 1168	18	441827 1028	4418771 822
18	441279 889	441871 1188	19	441827 1048	4418771 842
19	441279 909	441871 1208	20	441827 1068	4418771 862
20	441279 929	441871 1228	21	441827 1088	4418771 882
21	441279 949	441871 1248	22	441827 1108	4418771 902
22	441279 969	441871 1268	23	441827 1128	4418771 922
23	441279 989	441871 1288	24	441827 1148	4418771 942
24	441279 1009	441871 1308	25	441827 1168	4418771 962
25	441279 1029	441871 1328	26	441827 1188	4418771 982
26	441279 1049	441871 1348	27	441827 1208	4418771 1002
27	441279 1069	441871 1368	28	441827 1228	4418771 1022
28	441279 1089	441871 1388	29	441827 1248	4418771 1042
29	441279 1109	441871 1408	30	441827 1268	4418771 1062
30	441279 1129	441871 1428	31	441827 1288	4418771 1082
31	441279 1149	441871 1448	32	441827 1308	4418771 1102
32	441279 1169	441871 1468	33	441827 1328	4418771 1122
33	441279 1189	441871 1488	34	441827 1348	4418771 1142
34	441279 1209	441871 1508	35	441827 1368	4418771 1162
35	441279 1229	441871 1528	36	441827 1388	4418771 1182
36	441279 1249	441871 1548	37	441827 1408	4418771 1202
37	441279 1269	441871 1568	38	441827 1428	4418771 1222
38	441279 1289	441871 1588	39	441827 1448	4418771 1242
39	441279 1309	441871 1608	40	441827 1468	4418771 1262
40	441279 1329	441871 1628	41	441827 1488	4418771 1282
41	441279 1349	441871 1648	42	441827 1508	4418771 1302
42	441279 1369	441871 1668	43	441827 1528	4418771 1322
43	441279 1389	441871 1688	44	441827 1548	4418771 1342
44	441279 1409	441871 1708	45	441827 1568	4418771 1362
45	441279 1429	441871 1728	46	441827 1588	4418771 1382
46	441279 1449	441871 1748			



BURSA İLİ
KESEL İLÇESİ
KAVYAK MAHALLESİ
KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ
KENTSEL SİT SINIRI

KENTSEL SİT SINIRLARI KAPSAMINDA KALAN PARSELLER:

- PAFTA : H22-B-22-D-4**
- ADA / PARSEL : 101 / 4, 5 (SMÖ), 6 (Kısmen) ;**
102 / 1 (SMÖ), 2, 3, 4, 5, 6, 7 ;
103 / 1, 2, 3 ;
106 / 1, 2 (SMÖ), 3, 4 (Kısmen), 5, 6, 9, 10, 12, 13 (SMÖ), 14 ;
107 / 1
112 / 1, 3 (SMÖ), 4 ;
113 / 10, 11, 12, 13 (SMÖ), 14 ;
114 / 1, 2, 3, 4 (SMÖ), 5, 6 (SMÖ), 7, 8 (SMÖ), 9, 10 ;
115 / 1 (SMÖ) ;
116 / 1, 2, 3, 4, 5, 6 (SMÖ), 7 ;
117 / 20, 21, 22, 23 (SMÖ), 24 (SMÖ), 25, 26, 27 (SMÖ), 28, 29 (SMÖ) ;
120 / 1 (SMÖ), 2, 5, 6 ;
121 / 19 ;
122 / 1, 2, 4, 5, 6, 11, 12 ;

ÖLÇEK : 1 / 2000

Bursa İli, Kestel İlçesi, Kayacık Mahallesi, Kentsel Sit Alanına Yönelik Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları:

GENEL HÜKÜMLER:

1. Bu hükümler, yürürlüğe girdiği tarihten itibaren (3) yıl geçerlidir. Zorunlu durumlarda ilgili idarenin gerekçeli başvurusu doğrultusunda Koruma Bölge Kurulu tarafından uzatılabilir.
2. Kentsel sitte, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun yürürlükteki ilke kararlarına koşulsuz uyulacaktır.
3. Kentsel sit ilanından önce ruhsat almış ve subasman kotuna gelmiş yapıların ruhsat eki projesine göre uygulaması maksimum zemin + 1 kat olarak tamamlanabilecektir.
4. Kentsel sit kararı ilanından önce imar mevzuatına ve onaylı imar plânlarına uygun olarak alınmış yapı ruhsatı ve eklerine göre subasman seviyesi tamamlanmış yapıların inşasına devam edilebilecektir. Ancak 2863 sayılı yasanın 17. maddesinin (c) bendi uyarınca yapılanma hakkı aktarımını re'sen uygulamaya da ilgili idareler yetkilidir. Subasman seviyesi tamamlanmamış yapıların yapı ruhsatları iptal edilecektir.
5. Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapılarda restitüsyon, restorasyon, rekonstrüksiyon uygulamalarından önce yapının tekniğine ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05/11/1999 tarihli ve 660 sayılı İlke Kararı koşullarına uygun olarak hazırlanacak: 1/50 ölçekli rölövesinin ve gerekli görülen detaylarının, 1/200 ölçekli vaziyet planının (Bitişik parsellerdeki yapıları da kapsayan), 1/200 ölçekli silüetinin hazırlanarak, ebatlı krokisinin, tapu, başvuru örneği, içten ve dıştan yapıyı tanıtıcı fotoğraflarının Koruma Bölge Kurulu'na getirilmesinden sonra, Kurulun alacağı karar doğrultusunda hareket edilecektir.
7. Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınmadan yapılan fiziki müdahale ve yeni yapılanmalar, ilgili belediyesi tarafından tespit edilip düzenlenecek tutanak (zabıt) ve durum tespitini içeren fotoğraflar, ilgisinin adı ve açık adresi ile birlikte Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne bildirilecek, ayrıca 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri uygulanarak izinsiz müdahaleler giderilecektir.
8. Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli sivil mimarlık örneği yapıların maili inhidam durumunda olması halinde düzenlenecek rapor, yapının fotoğraflarıyla birlikte Koruma Bölge Kurulu'na iletilecektir. Kurulca karar alınması aşamasına kadar can ve mal güvenliği açısından Belediye ve ilgisince gerekli tedbirler alınacak ve tescilli yapılar için ivedilikle Rölöve çalışması yaptırılacak, Rölöve elde edilmeden, statik açıdan mukavemetini yitirmiş olduğu raporla tespit edilmiş olmasına rağmen yıkımı gerçekleştirilmeyecektir.
9. Kentsel Sit alanında her türlü fiziki ve inşai uygulamada Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınacaktır.
10. Kentsel Sit alanında Koruma Bölge Kurulu'ndan izinsiz yapılan uygulamalarda, uygulamada bulunanlar tespit edilerek Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne gerekli bildirim yapmakta ilgili belediyesi ve Mahalle Muhtarı birinci derecede sorumlu olacaktır.
11. Koruma Bölge Kurulu'na yapılacak yeni yapılanma başvurularında uygulama yapılması istenilen taşınmaz üzerinde mevcut yapı varsa, bu yapı yıkılmadan önce yapıyı tanıtıcı fotoğraflar Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilerek görüş alınacaktır.



12. Yol - meydan düzenlemeleri ve altyapı çalışmalarında Koruma Bölge Kurulu kararı alınması zorunludur. Sit alanı içerisinde geçen karayolu haricinde yollar asfalt veya parke kaplanmayacaktır. Köydeki kentsel sit dokusu gözetilerek taş döşenecektir.

13. Köyün kısmen yamaçlarda kurulmuş olması ve binaların zemin katlarının ihtiyaçtan ötürü yüksek tutulması farklı bina yüksekliklerinden oluşmuş geleneksel mimari dokunun bozulmaması açısından; tescilli olmayan fakat geleneksel mimari karakterdeki mevcut yapıların yıkılarak yenilenmesi istendiğinde talep mevcut yapı yüksekliğinde olabilecektir.

14. Alandaki tescilli yapı haricindeki mevcut ruhsatlı yapıların ve yeni inşa edilecek bütün yapıların dış cephe görünümünün dokuyu olumsuz etkilememesi için cephe kaplama malzemeleri ile boyama renkleri Koruma Bölge Kurulunca belirlenecektir.

15.TADİLAT VE TAMİRAT

-2 grup tescilli yapılar ile ruhsatlı veya ruhsatlı sayılan tescilsiz yapılardaki ruhsata tabi olmayan uygulamalar, koruma bölge kurulu müdürlüğü izin ve denetiminde yapılacaktır.

Yapılan tadilat ve tamiratlara ilişkin uygulama sonrasına ait rapor ve belgeler, bir ay içerisinde koruma bölge kurulu müdürlüğüne iletilecektir.

16.TESCİLLİ YAPILARDA ESASLI ONARIM

-Tescilli yapılara ilişkin uygulamalar rölöve, restitüsyon ve restorasyon projelerinin koruma bölge kurulunca uygun bulunması halinde yapılacaktır.

-Yeniden yapım (rekonstrüksiyon) projesi öncesinde, belediyesince inşaat izni verilmeden önce, müze müdürlüğü uzmanları tarafından sondaj kazısı gerçekleştirilecek, sondaj sonuçları müze müdürlüğüne koruma kuruluna ilettilip kurul kararı alındıktan sonra uygulamaya geçilecektir.

-Uygulamanın onaylı projesine uygun tamamlandığına dair denetleme sorumlusu mimar, ilgili idarelerin teknik raporu ile uygulama sonrası fotoğraflarının koruma bölge kurulunca değerlendirilerek uygun bulunmasından sonra ilgili Yönetmelik doğrultusunda yapı kullanma izin belgesi verilecektir.

17.TESCİLSİZ YAPILARDA ESASLI ONARIM VE YENİ YAPILANMA

-Ruhsat alarak tamamlanmış tescilsiz yapılardaki esaslı onarımlar, sit alanındaki doku bütünlüğünü zedelemeyecek ve çevresi ile birlikte etüd edilerek hazırlanacak mimari projelerinin koruma bölge kurulunca uygun bulunmasından sonra uygulanacaktır.

-Onaylı projesine göre tamamlanan uygulamalara ilişkin ilgili idarelerin teknik raporu ile uygulama sonrası fotoğrafları koruma bölge kurulu müdürlüğüne iletilecek, koruma bölge kurulu müdürlüğünün uygun görüş yazısı doğrultusunda ilgili idarelerce yapı kullanma izin belgesi verilecektir.

-Kentsel sit alanında yer alan; yeni yapılanma projelerinde mevcut durum ve öneriyi gösteren 1/200 ölçekli vaziyet planı, bitişik yapılanma ile ilişkisini gösteren fotoğrafların yanı sıra mevcut ve öneriyi gösteren 1/200 ölçekli silüet çalışması yer alacaktır. Kentsel sitte yeni yapı uygulamaları Koruma Bölge Kurulunca uygun bulunması koşulu ile yapılabilir.

YAPILANMA KOŞULLARI:

15. BİNA YÜKSEKLİKLERİ

-Kentsel sitte yeni yapılanmalarda en fazla bina yüksekliği h: 6.50 m. kat adedi Zemin +1 kat olabilecektir. Subasman, bina yüksekliğine dahil olup, maksimum 0.50 m.'dir. Yapılacak Müştemilatın boyutu ve yeri Koruma Bölge Kurulunca değerlendirilerek değiştirilebilir.

16. BİNALARA KOT VERİLMESİ;

-Yapıların parsel içerisinde oturduğu alanın ortalama tabii zemin kotu binalara esas olan kottur. Bir parselde birden fazla yapı ön görülüyorsa her yapı bu esaslar doğrultusunda ayrı kot alacaktır. Bodrum katların inşası alandaki doku uyumu bozacağından bodrum kat yapılmayacaktır.

17.TAKS-KAKS:

-Parsel içerisinde yapılacak konut kullanımına yönelik binaların taban alanı 100 m²'yi geçmeyecektir. Parsel içerisinde konut kullanımına yönelik binalar dışında kırsal kullanımla ilişkili müştemilat yapılabilir. Bu durumda taban alanı toplamı 120 m²'yi geçmeyecektir.

-Yukarıdaki şartlar ve özel haller dışında arka bahçe mesafesi h/2'den az olmayacaktır. Ayrık nizamda ön bahçe mesafesi minimum 5 m., yan bahçe mesafesi minimum 3 m.dir.

18.ÇATI

a. Teras ve çekme kat yapılamaz.

b. Çatı eğimi %33 olacak, çatı kaplamasında alaturka kiremit kullanılacaktır.

c. Çatı şekli bitişik nizamda yapının çatı şekline ve yerel karakterine göre kırma çatı olarak düzenlenebilir.

19. İFRAZ VE TEVHİD:

Koruma Amaçlı İmar Planı onaylanmadan ifraz ve tevhid yapılmayacaktır. Teknik açıdan zorunlu hallerde ifraz veya tevhid yapılabilmesi için Koruma Bölge Kurulundan izin alınacaktır.

20. Yukarıdaki hususlarda çözülmeyen konularda Tip İmar Yönetmeliğinde belirtilen hususlar doğrultusunda, Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü görüşü alınarak uygulama gidilebilecek olup, uygulamadan ilgili belediyesi sorumlu ol