

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

16.09.38

Toplantı Tarihi ve No : 23/01/2025-638
Karar Tarihi ve No : 23/01/2025- 13947

Toplantı Yeri
BURSA

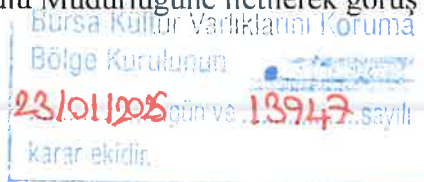
Bursa ili, Kestel ilçesi, Kayacık Mahallesinde bulunan 114 ada, 8 parselde kayıtlı, herhangi bir sitte yer almayan, özel mülkiyete ait, 2. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli taşınmazın korunma alanının belirlendiği Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28/02/2024 tarih ve 13221 sayılı kararına karşı yapılan itirazın değerlendirildiği Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 11/07/2024 tarihli ve 3112 sayılı kararı sonrasında Kayacık Mahallesinde korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapıların yoğun olarak bulunması, bütüncül olarak doku oluşturmaları, yapıların tek olarak taşıdıkları değer yanında çevresiyle korunması da esas olduğundan alanın kentsel sit olarak tescil edilmesi önerisini içeren tespit çalışmasının sonuçlarının ve Geçiş Dönemi Koruma Koşulları ve Koruma Esaslarının belirlenmesi önerisinin, iletilen kurum ve kuruluşların görüşleri dikkate alınarak değerlendirildiği Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28/11/2024 tarihli 13804 sayılı kurul kararı eki Geçiş Dönemi Koruma Koşulları ve Koruma Esaslarının Tescilli Yapılarda Esaslı Onarım başlıklı 16. Maddesinde *"Yeniden yapım (rekonstrüksiyon) projesi öncesinde, belediyesince inşaat izni verilmeden önce, müze müdürlüğü uzmanları tarafından sondaj kazısı gerçekleştirilecek, sondaj sonuçları müze müdürlüğüne koruma kuruluna iletilip kurul kararı alındıktan sonra uygulamaya geçilecektir."* hükmünün yer aldığı ancak Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 25/01/2017 tarih ve 681 sayılı Kentsel Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları başlıklı ilke kararında, sondaj kazısına ilişkin bir hüküm bulunmadığı gerekçesiyle 16. Maddenin tekrar kurul gündeminde değerlendirilmesi istenen Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Kurullar Daire Başkanlığının 18/12/2024 tarihli ve 6096956 sayılı yazısı ile Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 30/12/2024 tarihli ve 3146956 sayılı uzman raporundan anlaşıldığından;

28/11/2024 tarihli 13804 sayılı karar eki Geçiş Dönemi Koruma Koşulları ve Koruma Esaslarının 16.maddesinin kaldırıldığı şekilde düzeltilen 2863 sayılı yasanın 17. Maddesi uyarınca uygun olduğuna, karar verildi.

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 bildirimini 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.



87

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.

-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 siluet 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 olacaktır.

18943