



**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, İHSANİYE MAHALLESİ
2089 ADA 14 NO'LU PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../20..... tarih ve
sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Planlama Alanı, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi, H21C05C1B pafta, 2089 ada 14 no'lu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır.

1/100.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı'nda "Mevcut Kentsel Yerleşimler" olarak planlıdır. Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı sınırları içerisinde "Diğer Ticaret Alanları" kullanımlıdır.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda parsel; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.10.2019/1518 sayı ile "Ticaret Konut Alanı" olarak onaylanmıştır. Ancak bu plan değişikliği iptal edilmiştir.

1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı'nda parsel, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.10.2019/1523 sayılı kararı ile kentsel dönüşüm amaçlı plan değişikliği onaylanmıştır. Onaylanan plan değişikliğinde; yapılaşma koşulları E:3.20, Yençok:24.50m (8 kat), Taks:1.00 Olarak belirtilmiş olup aşağıdaki plan notları ilave edilmiştir.

"1-) Riskli yapı şerhi alındığından dolayı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı kanunun 6.maddesinin 12.bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği yapılmıştır.

2-) Zemin ve 1.kat ticaret üst katlar konut alanı olarak kullanılacaktır.

3-) Nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı yaşam alanı 31,25 m2 ve kişi başı en düşük donatı alanı 10 m2 olarak kabul edilmiştir. İlave verilen emsal miktarının tamamı "Ticaret Alanı" olarak kullanılacak olup, 37 m2 park alanı ayrılmıştır. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

4-) 2089 ada 14 parselin alan toplamı 897.84 m² olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır.

5-) Emsale konu inşaat alanının % 37.5'i ticaret, %62.5'i konut alanı olarak kullanılacaktır.

6-) Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrılacağından, Bursa Büyükşehir Belediyesinin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır."

Ancak bahsi geçen plan değişikliği mahkeme kararı ile iptal edilmiştir.

Parsellere ait 15-17-18-19.06.2015 tarihli riskli yapı şerhleri bulunmaktadır. Parsel içerisinde bulunan riskli yapılar, daha önce hazırlanan ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 24.10.2019/1523 sayılı kararı ile onaylanan kentsel dönüşüm amaçlı plan değişikliği doğrultusunda yıkılmış ve yeniden inşa aşamasına gelinmiştir. Ancak bu plan değişikliği mahkeme kararı ile iptal edilmiştir.

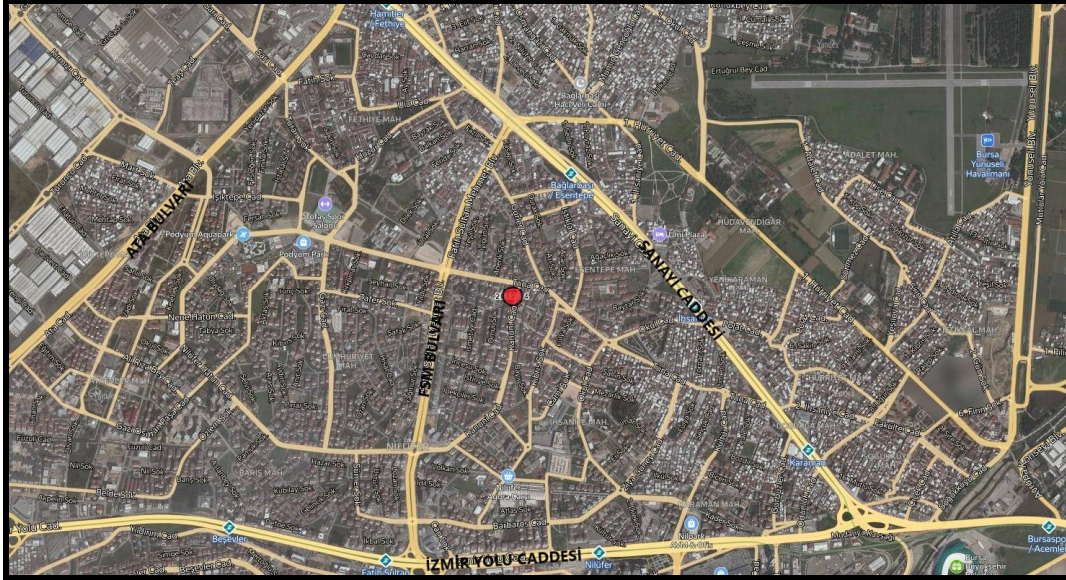
Hem plansız kalan parselin plansızlık durumunun giderilebilmesi, hem de kentsel dönüşüm çalışmalarının devamının sağlanabilmesi amacıyla parsel malikleri tarafından uygulama imar planı değişikliği yapılması talep edilmektedir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

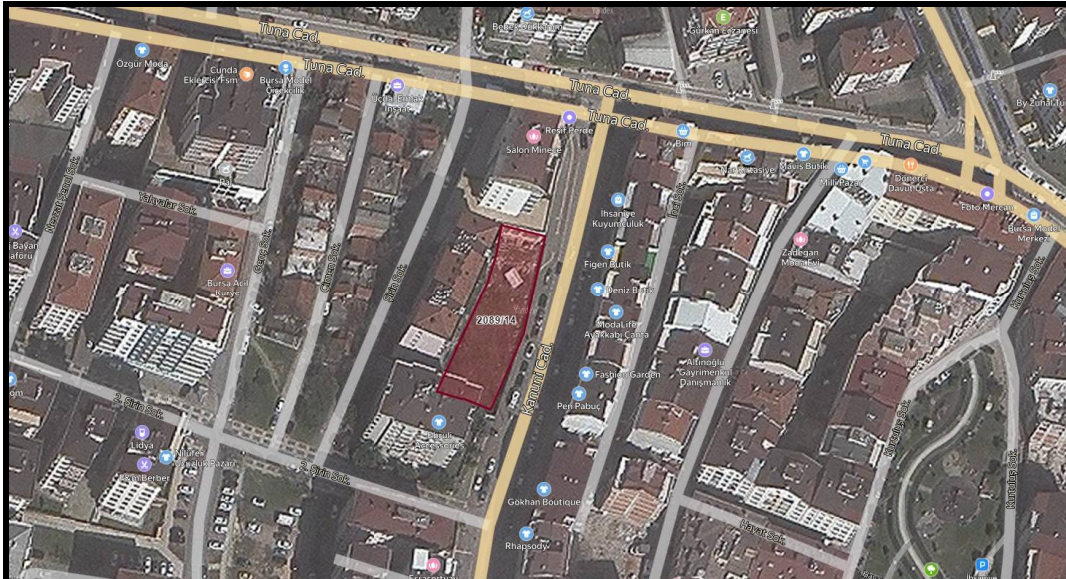
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Nilüfer İlçesinde, İhsaniye mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. İhsaniye Mahallesi, son 20-25 yıl içerisinde hızla yapılaşmış, ayırık nizam, 4-5 katlı, siteler şeklinde gelişmiş konut bölgesidir. Bölgenin batı sınırını, kuzey-güney yönünde ilerleyen Fatih Sultan Mehmet Bulvarı, kuzeydoğu sınırını Bursa-Mudanya yolu ve güney sınırını da Bursa-İzmir Yolu oluşturmaktadır. Bölgenin ve İlçenin önemli röperlerinden olan Nilüfer Belediyesi parselin 750 metre güneyinde, bölgedeki önemli arterlerden olan Tuna Caddesi parselin 50 metre kuzeyinde ve yine bölgedeki önemli arterlerden olan Fatih Sultan Mehmet Bulvarı parselin 350 metre batısında konumlanmıştır. Plan değişikliğine konu parsel doğu yönünde Mercan Sokak' a cepheli konumda olup, diğer yönlerden komşu parseller ile çevrilmiştir. Halihazırda parsel boş durumda olup, parsel üzerindeki 5 adet 2 katlı ve 1 adet tek katlı betonarme yapı, haziran 2015 tarihinde riskli yapı tespiti yapılarak yıkılmıştır.

Resim 1. Planlama Alanı ve Çevresine Ait Uydu Görüntüsü



Resim 2. Planlama Alanı ve Yakın Çevresine Ait Uydu Görüntüsü



2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa İl geneli itibariyle en son alınan TÜİK verilerine göre nüfusu 3.056.120, yüzölçümü 10.882 km² olan Bursa ilinde kilometrekareye 280 insan düşmektedir. Bursa nüfus yoğunluğu 280/km²'dir. Nüfusun %50.9'si erkek, %49.91'i kadındır. İhsaniye Mahallesi nüfusu, en son alınan TÜİK verilerine göre 28.190 kişidir.

Tablo 1. Yıllara Göre İhsaniye Mahallesi Toplam Nüfusu

YIL	MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUSU
2019	İHSANİYE MAHALLESİ	28.190
2018	İHSANİYE MAHALLESİ	27.908
2017	İHSANİYE MAHALLESİ	28.348
2016	İHSANİYE MAHALLESİ	29.137
2015	İHSANİYE MAHALLESİ	29.007
2014	İHSANİYE MAHALLESİ	28.739
2013	İHSANİYE MAHALLESİ	28.718

Görüldüğü üzere İhsaniye Mahallesi, Nilüfer İlçesinin etki alanında bulunmasından dolayı göç almakta, nüfusu yıllar bazında artmaktadır. Artan nüfus ile beraber yeni oluşturulan konut alanlarının ihtiyaçları da artmaktadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Bölgeden geçmekte olan Ataevler Caddesi önemli ulaşım arteridir. Parselin kuzeyinde Nilüfer ilçesinin yine önemli ulaşım arterlerinden olan 23 metrelik taşıt yolu (Tuna Caddesi) bulunmakta olup, parsel bu caddeye bağlanan ve parselin batısından geçen Kanuni Caddesi'nden giriş almaktadır.

Parselin yakın çevresinde park alanları, eğitim alanları, ticaret alanı ve konut alanları gibi kullanımlar yoğunluktadır.



2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

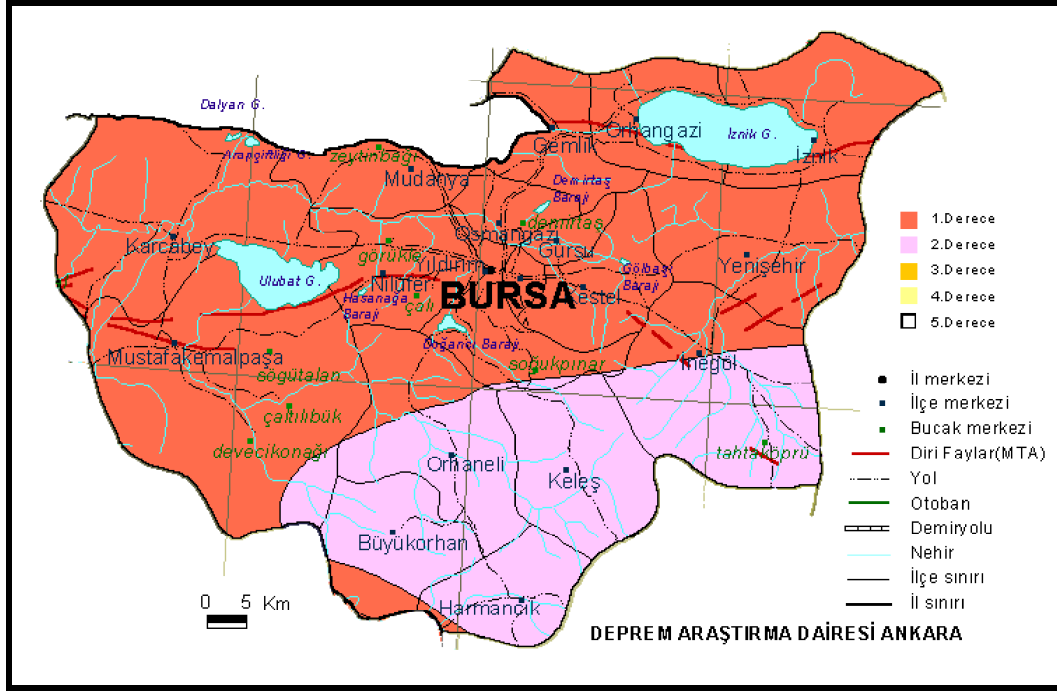
2.4.1. Depremsellik

Bursa il bütünüünün depremselliği genellikle Marmara Bölgesi'nin depremselliği içerisinde incelenmektedir. Bursa İli tıpkı Marmara Bölgesi gibi Türkiye Deprem Kuşakları Haritasında büyük ölçüde birinci derece deprem kuşağı içerisinde yer almaktadır. Tarihsel olarak Marmara Bölgesi'nin depremselliğine bakıldığında Türkiye Alpin orojenezi kuşağında ve yüksek deprem aktivitesi gösteren bir bölgede bulunmaktadır. 20. yüzyılda, Kuzey Anadolu Fay Hattı ve Batı Anadolu'nun (Ege Bölgesi) Graben sistemleri ile Doğu Anadolu Fay Sistemleri'nin oldukça aktif olduğu gözlemlenmektedir. Deprem sırasında meydana gelen yapısal hasara neden olan etkenler, deprem kaynağının özellikleri, bölgelerin jeolojik ve tektonik yapıları ile ilgili olup, kontrol parametlerinden biridir. Anadolu Türk Levhası, Karadeniz Levhasına relatif olarak batıya doğru hareket etmekte olup, aralarında Kuzey Anadolu Fayı mevcuttur. Anadolu levhasının batı ve güney-batı yönünde hareketi, Arabistan levhasının güneyden kuzeye doğru hareketi sonunda meydana gelmektedir. İnceleme alanını etkileyen faylar arasında yer alan başlıca fay olan Kuzey Anadolu fayı bir zon teşkil edip, tek bir hattan müteşekkil değildir. İnceleme alanı içerisindeki tüm birimleri etkileyen eski ve yeni depremlerin incelenmesi sonucu, bölgedeki fayların özellikle Marmara çevresindeki etkin faylar olduğu anlaşılmıştır. Bölgenin güneyinde aktif olduğu bilinen Uluabat Fayı yer almaktadır.

Harita 1. Türkiye Deprem Tehlike Haritası



Harita 2. Depremsellik Haritası

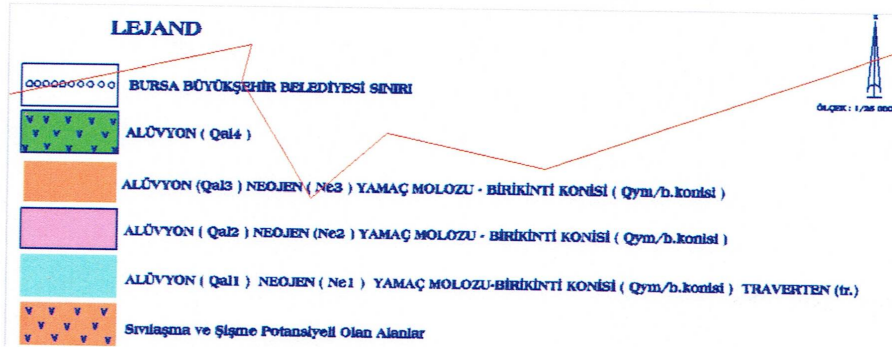
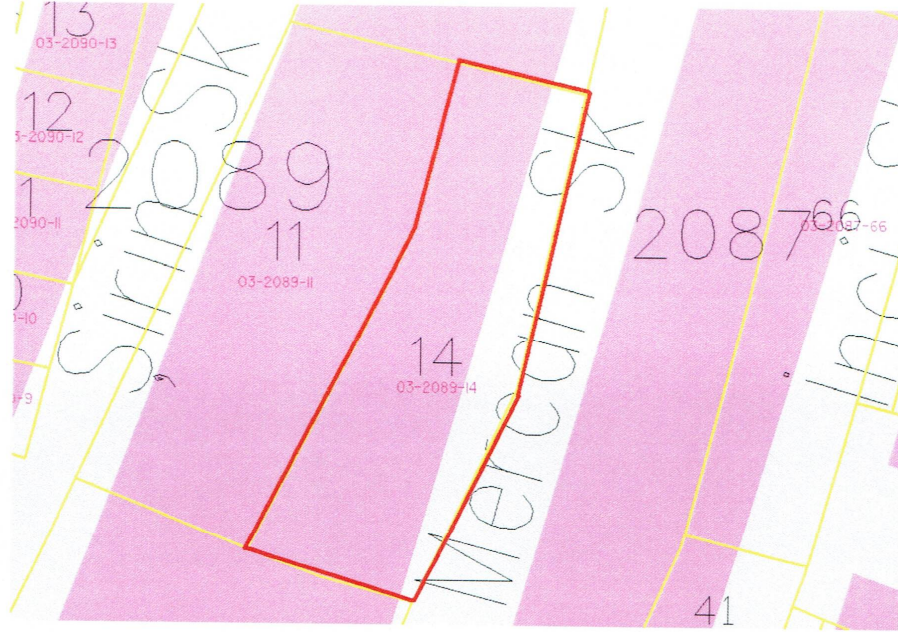


Depremsellik açısından incelendiğinde; Bursa fayı, Bursa ve çevresini birinci derecede etkileyecek bir depreme kaynak olabilecek durumdaki en önemli faydır. Bu fay hem Bursa bölgesinin merkezinde hem de doğrultu atımlı bir fay olması nedeniyle Bursa ve yakın çevresi için önem kazanmaktadır.

2.4.2. Jeolojik Yapı

Alana ilişkin jeolojik-jeoteknik etüd raporunun yerleşime uygunluk haritası ile sonuç ve öneriler bölümü aşağıda verilmiştir.

ZEMİN DEĞERLENDİRME HARİTASI
(H21C05C1B pafta, 2089 ada 14 Parsele Ait Alan)



Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre imzalanmıştır.Aslını görmek için <https://e-belediye.bursa.bel.tr/online/evrak/d.aspx/> adresine alcd4a7a-51cb-4d03-af20-75d41a10f645 kodunu giriniz ya da varsa belge karekodunu okutunuz.

Zafer Mah. Ankara Yolu Cd. C Blok Kat:2 No: 1 16240
OSMANGAZI / BURSA
Telefon : 444 16 00
e-posta:imaruygulama.sbm@bursa.bel.tr Elektronik
Ağ:www.bursa.bel.tr



Bilgi için: Akın KARABUDAK
Mühendis
Telefon:4441600 (1935)

Ref.No:11723984

Neojen2 (Ne2)

Zemin Değerlendirme Paftasında pembe renk olarak lekelenmiş ve Büyük Şehir sınırlarının az bir kısmına karşılık gelmektedir.

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

- Jeolojik olarak, bu alanlardaki neojen heterojen özellik göstermekte olup, yanalda ve düşeyde sık sık tedrici geçişler göstermektedir.
- Sahada ölçülen penetrasyon değerleri; $N=17 - 30$ arasında değişmektedir.
- Sahada yeraltı su seviyesine rastlanılmamıştır. Ancak yer yer mercekli su seviyelerine rastlanmıştır.
- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuvar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
- Zemin hakim titreşim periyodu $T_0=0.17 - 0.35$ sn arasındadır.
- Parsel ölçeğinde az katlı yapılarda şişme problemi incelenmeli ve önlemleri alınmalıdır.
- Sahada vadi tabanı şeklinde oluşmuş düşük kotlarda, yüzeysel suların göllenmesini engelleyecek önlemlerin (yağmur suyu toplama sistemleri v.b.) alınmasında yarar vardır.
- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadır.
- Zemin grubu C3, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır.
- Zemin profilinin üst 5m. ile 10m. Kalınlığındaki kesimi sıkışabilir nitelikteki katı killerden oluşmaktadır. 7 kat ve üst yapılarda lokal zemin koşullarına, zemin büyütme ve bodrum durumuna bağlı olarak oturma sorunu ortaya çıkacağından söz konusu kat üstünde yapılacak yapılarda özel temel sistemi ve zemin iyileştirme metotları gerekebilecektir.
- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.



Akın KAYMAKÇI
Jeolojik Mühendis


BURSA BÜYÜKŞEHİR İMAR PLANI SAHASI PLAN REVİZYON RAPORU


- Bursa Büyük Şehir Belediyesi, Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım ilçelerini kapsayan ve TEMSON, GARANTİ TEKNİK ve ZETAŞ Firmalarınca hazırlanan Jeolojik ve Jeoteknik etüd değerlendirme raporlarında; zeminin genel özellikleri verilmiş olup söz konusu raporlara ait verilere dayanılarak Bursa Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Gelişme Şube Müdürlüğü, Zemin Etütleri Araştırma Şefliği tarafından mevcut imar planları yeniden değerlendirilmiş ve ARALIK 2000 günlü Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım ilçeleri Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Yapılacak İmar Planı Revizyonu çalışmalarının bu değerlendirme raporu doğrultusunda yapılması;
- T.C Bursa Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Gelişme Şube Müdürlüğü, Zemin Etütleri Araştırma Şefliği tarafından; NİLÜFER, OSMANGAZI ve YILDIRIM ilçelerine ait Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik değerlendirme raporun da verilen zemine ait parametreler zeminin genel özelliklerini karakterize etmekte olup, inceleme alanında zeminin farklı özellikler göstermesi nedeniyle parsel bazında ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etütlerinin yapılarak her parsel için zemin parametrelerinin belirlenmesi;
- Belediyesince hazırlanan raporda Qal (alüvyon) olarak tanımlanan sahaların tamamında parsel bazında yapılacak ayrıntılı jeoteknik etütler sonucunda, sıvılaşma tahkiki yapılarak (Özellikle Qal3, Qal4 simgesi ile gösterilen alanlarda risk yüksek olup titizlikle davranılması) sıvılaşma potansiyeli tespit edilen sahalarda sıvılaşmaya karşı alınabilecek önlem ve öneri projelerini içeren jeolojik jeoteknik etüt raporlarının hazırlanması;
- Rapor eki 1/5000 ölçekli paftalarda, bulunan mevcut yapılaşması tamamlanmış alanlarda; değerlendirme raporu neticesinde belirlenen kat yüksekliklerinden fazla olan yapıların sahiplerince uzman ekiplere incelettilererek gerekiyorsa zemin, temel, yapı iyileştirilmesine gidilmesi şartıyla onaylanmıştır. Ayrıca ;
- Söz konusu raporlar imar planına esas olmak üzere hazırlanmış olup rapor içeriğindeki veriler parsel bazındaki etütler (zemin etütleri) yerine kullanılmamalı;
- Bakanlığımızca Yıldırım ilçesi, Teferrüç mahallesinde 13.04.1982 günlü jeolojik etüt rapor eki krokide belirlenen alan 'Afete Maruz Bölge' olarak değerlendirilmiş olup, söz konusu saha H22D 07c 1a-1b paftalarına yaklaşık olarak işaretlenmiş ve Yıldırım ilçesine ait rapora eklenmiştir.


Sabri SEVİM
Jeoloji Müh.


İbrahim ŞEREN
Jeoloji Müh.
16.01.2001


Kadircan AKTAŞ
Jeofizik Yük. Müh.


Seyfettin AYÇİÇEK
Jeoloji Mühendisi
17.01.2001


Ekrem DEMİRBAŞ
Genel Müdür Yardımcısı
17/01/2001

7269 Sayılı Yasa

2. maddesine

incelenmiş ve

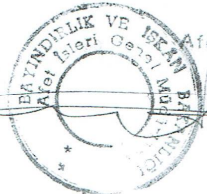
ONAYLANMIŞTIR

17.1.2001

Mustafa TAYYAR

Bakan adıyla

Afet İşleri Genel




Akın KARABUDAK
Jeoloji Mühendisi

rapordan farklı bir durum tespit edilmemiştir. Bu alanda heyelan eden kütlelerin kalınlıkları sınırlı olmakla beraber yerleşime uygun olmayan alan kategorisi içerisinde değerlendirilmiştir. Bu alan içerisinde yapılaşmaya izin verilmemeli, zorunlu her türlü yapılaşma (özellikle alt yapı) için uzman gruplarca çok detaylı zemin etüdü ve temel mühendisliği değerlendirmeleri bölgenin genel stabilitesini de irdeleyerek yapılmalıdır. Zorunlu hallerde projeler uzman gruplarca yapılmış olsa dahi bu tür yapılaşma koşullarında inşaat öncesi, sırası ve sonrasında zemin içerisindeki deplasmanlar inklinometreler ile aletsel olarak gözlenmelidir.



4. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Bu çalışma kapsamında 07.Aralık.1999 tarihinde yapılan ihale ile Bursa Büyükşehir Belediyesince Nilüfer ilçesinde Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından belirlenmiş kapsam dahilinde zemin etüdü ZETAŞ Zemin Teknolojisi AŞ tarafından gerçekleştirilerek, mevcut nazım imar planlarının yeniden değerlendirilmesine ve imara açılması planlanan sahalara yönelik gerekli verilerin sağlanması amaçlanmış ve depremsellik, zemin ve temel mühendisliği yönünden mevcut imar planlarına altlık oluşturacak bölgelendirmeyi de içerecek şekilde değerlendirmeler sunulmaktadır.

Bu çalışma kapsamında öncelikle Nilüfer ilçesi sınırları yerleşim alanı ve yakın civarının jeolojik özellikleri araştırılmış, ayrıca bölgenin depremselliği hakkında ayrıntılı veriler toplanmıştır. Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından belirlenen Nilüfer ilçesine ait aşağıda belirtilen alanlarda ayrıntılı, jeolojik, depremsellik, morfolojik, hidrojeolojik ve geoteknik çalışmalar yapılarak yerleşim açısından kısıtlayıcı unsurların olup olmadığı araştırılmış, yerleşim açısından kısıtlayıcı unsurların olmadığı alanlarda parsel bazında yapılması gerekecek çalışmaların kapsam ve içeriği, yapılan modelleme ve mikro bölgelendirme (Yerleşime Uygunluk) çalışmaları ile birlikte tariflenmiştir. Yapılan mikro bölgelemede (Yerleşime Uygunluk);

- Yerleşime Uygun Alanlar
- Önemli Alanlar
- a) Detaylı Zemin Etüdü Yapılmadan Yapılaşmaya İzin Verilmeyecek Alanlar
- b) Ayrıntılı Zemin ve Temel Mühendisliği Etüdüleri ve Önlemleri Gerektiren Alanlar
- Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar

ASLININ AYNIDIR


Akin KARABUDAK
Jeoloji Mühendisi

F. Karabudak
Jeoloji Mühendisi

yaklaşımı ile sınıflandırması yapılmış ve yukarıda tariflenen risk gruplarına ilişkin detaylı değerlendirmeler yapılarak, ilgili risk grubu alanı için parsel bazında yapılması gereken etüd ve değerlendirme çalışmalarının kapsamları tariflenmiştir.

Yukarıda özetlenen çalışma kapsamı imar planlarının hazırlandığı baz olan 1/5000 ölçekte yürütülmüş olup, parsel bazında etüdlere baz teşkil etmek üzere sözkonusu çalışma alanının zemin modellemesine yönelik gerçekleştirilmiştir. Dolayısıyla bu rapor kapsamındaki çalışmalardan hareketle sunulan veri ve değerlendirmeler, parsel bazında zemin mühendisliği ve temel tasarımına yönelik kullanılmamalı, ancak parsel bazında gerçekleştirilecek etüdlere ısıklık tutması ve gerçekleştirilecek bu tür etüd ve değerlendirmelerin kapsam ve içerik yönünden tahkiki amacına yönelik olarak kullanılmalıdır.

İnceleme alanının jeolojik , jeoteknik ve mormofolojik özellikler ile yörenin 1. Derece deprem kuşağında bulunmasında göz önüne alındığında : yapılarda “ Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik “ esaslarına uyulmalıdır.

İnceleme alanı içerisinde geçen tüm dere yataklarının, taşkın saha sınırlarının DSI’ce belirlenmesi gerekmektedir.

Planlamaya yönelik bu rapor kapsamında; sınırlarımız içinde kalan imar planlarının irdelenmesi, (hazırlanan bu rapor altlık olmak üzere) Büyükşehir Belediyesi Zemin Etütleri Araştırma Şefliği ve Danışman Hocası tarafından hazırlanmış ve raporun ekinde.



Akın KARABUDAK
Jeoloji Mühendisi

59

Erkan GÖNCER
Jeoloji Mühendisi
Oda Sic. No: 6635

2.4.3.Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğim Durumu

Plana konu alanı oluşturan 2089 ada 14 parselin bulunduğu topografyadaki en düşük kot 127 m, en yüksek kot ise 128 m'dir. Parselin eğim durumu incelendiğinde; düz denilebilecek bir topografyaya sahip olduğu görülmektedir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Plana konu 2089 ada 14 nolu parselin bulunduğu alandaki topografya düz bir arazi yapısına sahiptir. Bölgede genel olarak eğim batıya doğru artmaktadır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi, 2089 ada 14 no'lu parselin bulunduğu alan düz bir arazi yapısına sahip olup, halihazırda parsel üzerinde eski herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Daha önce parsel üzerinde bulunan 5 adet 2 katlı ve 1 adet tek katlı betonarme yapı, haziran 2015 tarihinde riskli yapı tespiti yapılarak yıkılmıştır.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi, H21C05C1B pafta, 2089 ada 14 no'lu parsel, özel mülkiyette kalmakta olup hisseli bir mülkiyet yapısına sahiptir.

2.7. YÜRÜRLÜKTELİ PLAN KARARLARI

2.7.1.1/100.000 Ölçekli ÇDP

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi, H21C05C1B pafta, 2089 ada 14 no'lu parsel, Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında olup "Mevcut Kentsel Yerleşimler" içerisinde yer almaktadır. 100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda aşağıdaki hükümlere yer verilmiştir;

"6.1.1.5. MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ"

6.1.1.5.1. Planlama bölgesi 2020 yılı tahmini nüfusu en fazla 2.200.000 kişidir.

6.1.1.5.2. Merkez planlama alanı içinde yer alan tarihi merkezin korunması, sıhhileştirilmesi ve restorasyonu esastır.

6.1.1.5.3. Merkez planlama bölgesinin 2020 yılında kimliğini, ağırlıklı olarak hizmet sektörünün belirleyebilmesi için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

6.1.1.5.4. Bu planlama bölgesinde yoğunluk artırımına gidilemez, sıhhileştirme yapılması esastır.

6.1.1.5.5. Yerleşme merkezinin desantralizasyonu esastır.

6.1.1.5.6. Merkez planlama alanı içinde yer alan sanayi bölgeleri mevcut veri olarak alınmıştır. Boş parsellerde yer seçecek sanayi kuruluşlarının alanlarının ileri teknoloji kullanarak üretim yapması gerekmektedir.

6.1.1.5.7. Bursa ve Demirtaş Organize Sanayi Bölgeleri'nde arıtma tesisi oluşturulması zorunludur.

6.1.1.5.8. Gürsu-Kestel'de bulunan sanayi alanlarının mevcut durumu dışında genişletilmemesi esastır. Ayrıca tüm mevcut sanayi alanları irdelenecektir.

6.1.1.5.9. Merkez planlama alanı içinde kooperatif şeklinde yapılan küçük sanayi bölgeleri Duaçınarı ve Balıklı'dır. Bu küçük sanayi bölgeleri kendi içlerinde idare birimlerini oluşturacaktır. Ayrıca söz konusu alanlar irdelenecektir. Büyük ölçekli sanayi kullanımlarının bu alanlarda yer seçmemeleri esastır.

6.1.1.5.10. Ova korunmasına yönelik uygulama eylem planı hazırlanacaktır.

6.1.1.5.11. Ova içinde noktasal olarak yer seçmiş olan sanayi alanlarının tasfiye edilmesi hedeflenmektedir.

6.1.1.5.12. Ova içinde noktasal olarak yerleşime açılmış konut alanları irdelenecek konut alanları kapsamındadır (Demirtaş Belediyesi belediye sınırları içindeki toplu konut alanı gibi).

6.1.1.5.13. Merkez planlama alanı yerleşiminin sağlıklılaştırılması amacıyla yeşil kuşaklar ve alanlar oluşturulması hedeflenmektedir.

6.1.1.5.14. Sosyal donatı alanlarını arttıracak çalışmalar yapılacaktır.

6.1.1.5.15. Merkez planlama alanı için 1/25.000 ölçeğinde Ulaşım Ana Planı kararları doğrultusunda yeni ulaşım planlaması yapılacaktır."

Harita 2. Parselin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İçerisindeki Yeri



2.7.2.1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi, H21C05C1B pafta, 2089 ada 14 no'lu parsel, Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında "Diğer Ticaret Alanı" kullanımlıdır. Plan Hükümleri'nde Ticaret Alanlarına ilişkin aşağıda belirtilen maddeler yer almaktadır.

“7.3. TİCARET ALANLARI

7.3.1. MERKEZİ İŞ ALANLARI (MİA)

MİA BURSA KENT KİMLİĞİ VE VİZYONUNUN EN ÖNEMLİ MEKANSAL ÖGESİDİR.

BÖLGEYİ KENTLE BÜTÜNLEŞTİREN, TARİHİ ÇEVRE İLE İLİŞKİSİNİ KURAN, ULAŞIM BAĞLANTILARINI BELİRLENEN ALANI İÇİNDE VE ÇEVRESİYLE İLİŞKİLERİNDE RAHATLATACAK ÇÖZÜMLER ÜRETen, BELİRLENEN ALANI İÇİNDE YAPI POLİTİKALARINI OLUŞTURAN DOLULUK VE BOŞLUK ORANLARINI VE KONUMLARINI BELİRLEYEN UYGUN ÖLÇEKLERDE BURSA “DÜNYA KENTİ” VİZYONUNU DESTEKLEYEN PROJELERİN DE ÜRETİLECEĞİ BÖLGEDİR.

MERKEZİ İŞ ALANINDA TİCARET SOSYAL VE İDARİ TESİSLER (ÖZEL YA DA RESMİ SAĞLIK, EĞİTİM, SPOR, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, İBADET YERLERİ, ULUSAL VE ULUSLAR ARASI KONFERANS-KONGRE, SEMİNER MERKEZİ, FUAR, TOPLANTI VE ÇOK AMAÇLI SALONLAR) TURİSTİK TESİSLER, KONUT KULLANIMI, TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ İLE BU KULLANIMLARIN GEREKTİRDİĞİ DİĞER FONKSİYONLAR YER ALABİLİR

BU ALANLARDA YANICI, PARLAYICI PATLAYICI ETKİSİ OLAN DEPOLAMALAR YAPILAMAZ. ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YADA OLUMSUZLUK ARZEDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA, KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATLAR YER ALAMAZ.

BU ALANLARDA BRÜT KONUT YOĞUNLUĞU 800 KİŞİ/HEKTARDIR.

7.3.2. İKİNCİ (2.) DERECE TİCARET MERKEZLERİ;

PLANLAMANIN DESANTRİLİZASYONU İÇİN ÖNERİLEN 2. DERECE TİCARET MERKEZLERİ HİZMETLER SEKTÖRÜNÜN YOĞUNLAŞTIĞI, BÖLGESEL GEREKSİNİMLERİN KARŞILANDIĞI ALT MERKEZLERDİR.

BU MERKEZLER, BÖLGESİNDE ÖNCELİKLE KONUT, SANAYİ VE DİĞER KENTSEL DONATILARA HİZMET VEREN ALANLARDIR.

BU ALANLARDA HER TÜRLÜ TİCARİ YAPILAR, ÖZEL YA DA RESMİ SAĞLIK, EĞİTİM, SPOR, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, İBADET YERLERİ, İDARİ VE SOSYAL TESİSLER, ÜST KATLARDA KONUT ALANLARI, YANICI VE PARLAYICI ETKİSİ OLMAYAN ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE ARZETMEYEN DEPOLAR YER ALABİLİR.

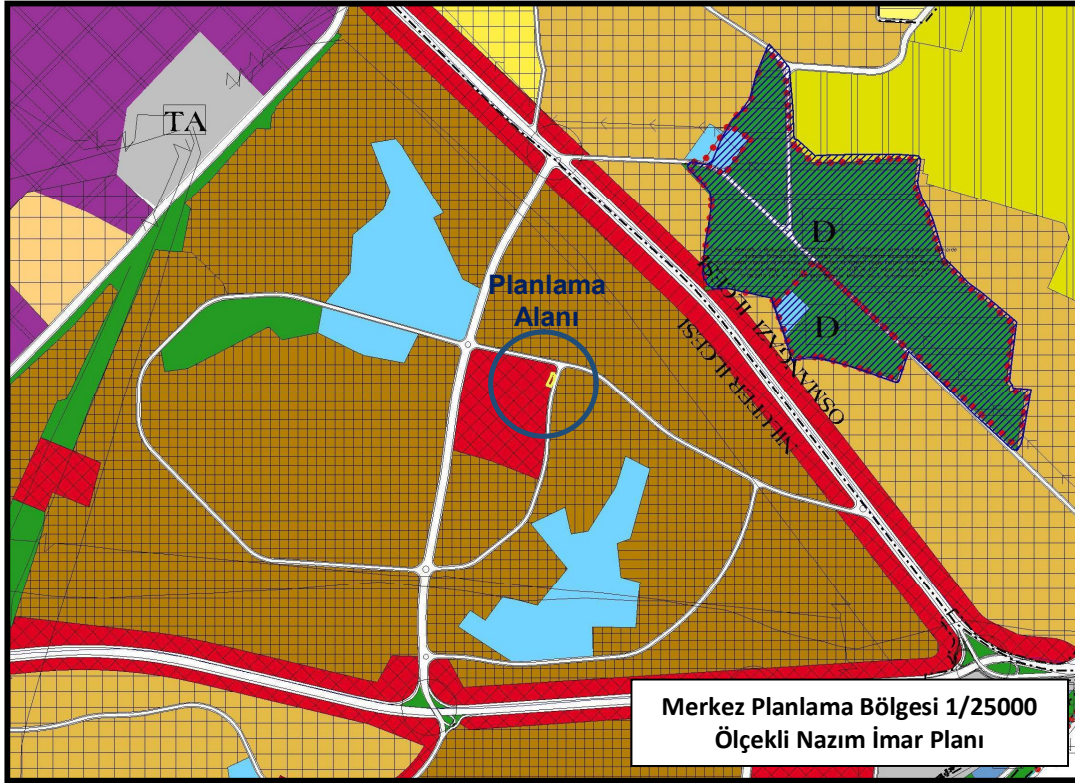
BU ALANLARDA ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YADA OLUMSUZLUK ARZEDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA, KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATLAR YER ALAMAZ.

BU ALANLARDA BRÜT KONUT YOĞUNLUĞU 75 KİŞİ/HEKTARDIR.

7.3.3. DİĞER TİCARET ALANLARI,

BU ALANLAR YAKIN BÖLGESİNE GÜNÜBİRLİK HİZMETLER SUNAN LOKAL MERKEZLERDİR. BU ALANLARDA 7.3.2. MADDESİNDE YER ALAN FAALİYETLER İLE AÇIK KAPALI PAZAR ALANLARI YER ALABİLİR. ”

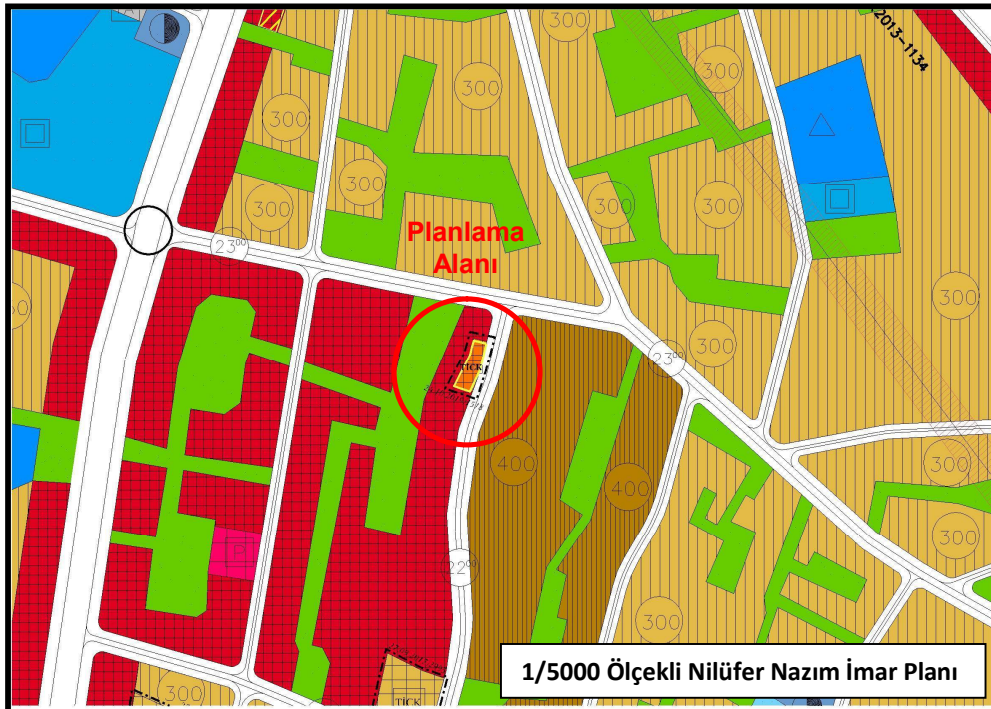
Harita 3. Parselin 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı İçerisindeki Yeri



2.7.3.1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi, H21C05C1B pafta, 2089 ada 14 no'lu parsel, Nilüfer Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.10.2019/1518 sayı ile "Ticaret Konut Alanı" olarak onaylanmıştır. Ancak bu plan değişikliği iptal edilmiştir.

Harita 4. Parselin 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı İçerisindeki Yeri



2.7.4.1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi, H21C05C1B pafta, 2089 ada 14 no'lu parsel, 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı'nda parsel, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.10.2019/1523 sayılı kararı ile kentsel dönüşüm amaçlı plan değişikliği onaylanmıştır. Onaylanan plan değişikliğinde; yapılaşma koşulları E:3.20, Yencok:24.50m (8 kat), Taks:1.00 Olarak belirtilmiş olup aşağıdaki plan notları ilave edilmiştir.

"1-) Riskli yapı şerhi alındığından dolayı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı kanunun 6.maddesinin 12.bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği yapılmıştır.

2-) Zemin ve 1.kat ticaret üst katlar konut alanı olarak kullanılacaktır.

3-) Nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı yaşam alanı 31,25 m2 ve kişi başı en düşük donatı alanı 10 m2 olarak kabul edilmiştir. İlave verilen emsal miktarının tamamı "Ticaret Alanı" olarak kullanılacak olup, 37 m2 park alanı ayrılmıştır. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

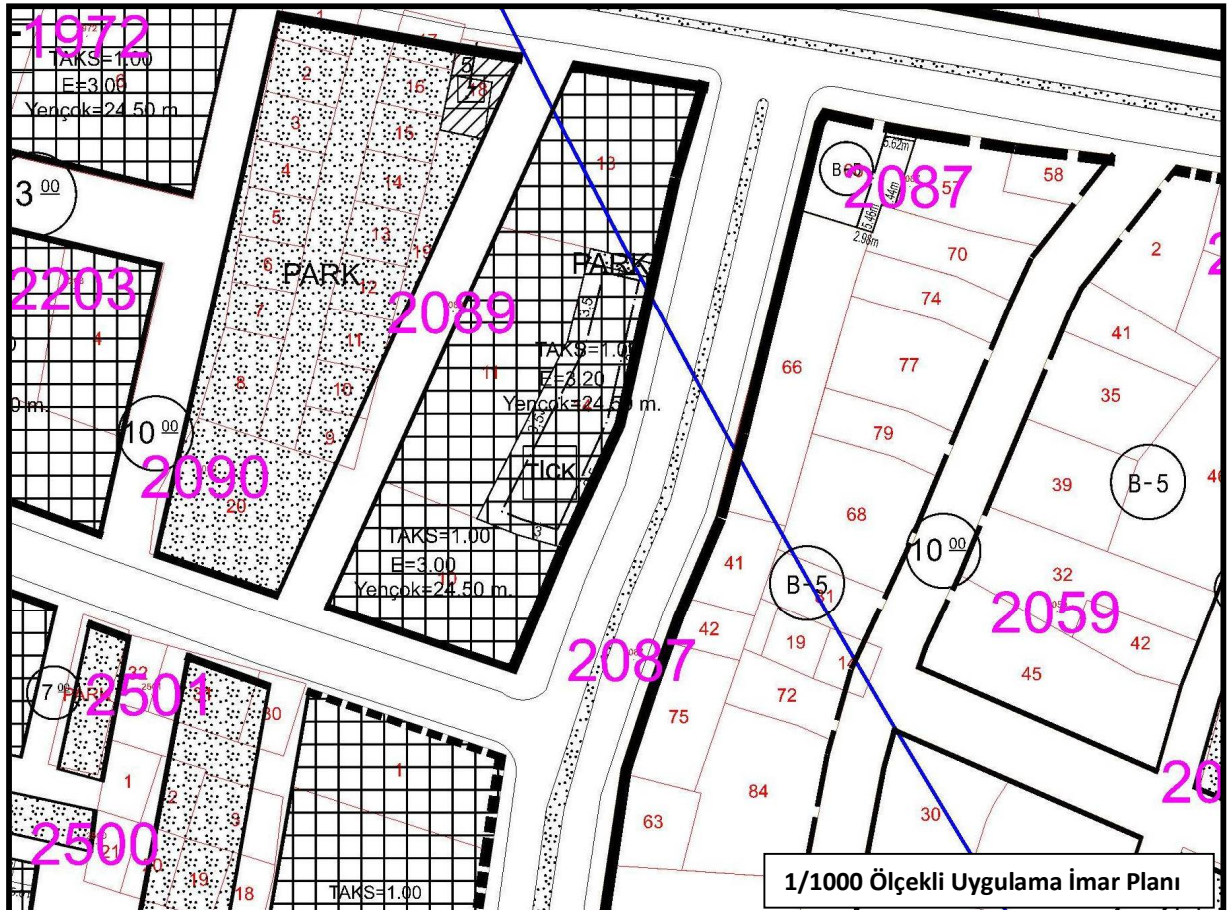
4-) 2089 ada 14 parselin alan toplamı 897.84 m² olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır.

5-) Emsale konu inşaat alanının % 37.5'i ticaret, %62.5'i konut alanı olarak kullanılacaktır.

6-)Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrılacağından, Bursa Büyükşehir Belediyesinin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır."

Ancak bahsi geçen plan değişikliği iptal edilmiştir.

Harita 5. 1/1000 Ölçekli Fethiye İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu parsel 860,70 m² 'dir. **Parsellere ait riskli yapı şerhi bulunmaktadır.** Parsel içerisinde bulunan riskli yapılar, daha önce hazırlanan ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 24.10.2019/1523 sayılı kararı ile onaylanan kentsel dönüşüm amaçlı plan değişikliği doğrultusunda yıkılmış ve yeniden inşa aşamasına gelmiştir. Ancak bu plan değişikliği mahkeme kararı ile iptal edilmiştir.

Hem plansız kalan parselin plansızlık durumunun giderilebilmesi, hem de kentsel dönüşüm çalışmalarının devamının sağlanabilmesi amacıyla parsel malikleri tarafından uygulama imar planı değişikliği yapılması talep edilmektedir.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Bilindiği üzere, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 05.09.2016 tarih ve 14820 sayılı yazısında 6306 sayılı kanunun 6/12 bendi uyarınca riskli yapılara ilişkin kentsel dönüşüm yapma yetkisini geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devretmiştir. Buradan hareketle, parselde deprem açısından risk taşıyan yapının dönüşerek, daha sağlam ve yaşanabilir bir yapı inşa edilmesi amacıyla plan değişikliği hazırlanmıştır.

'Bu doğrultuda daha önce hazırlanan ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.10.2019/1523 sayılı kararı onaylanan kentsel dönüşüm amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile mevcutta ticaret alanı planlı olan parselin kullanımı "Ticaret-Konut Alanı" kullanımına dönüştürülmüştür. Yine plan değişikliği öncesi E:3.00 olan emsal, 0.20 emsal artışı yapılarak E:3.20 olarak onaylanmıştır. Onaylanan bu plan değişikliği içerisinde artan 0.20 emsal artışının tamamı plan notlarında da yazıldığı üzere Ticaret Alanı olarak kullanılacak olmasına rağmen, 37 m² park alanı terki yapılmış ve bilabedel terkedilmiştir. Ancak; Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin belirlediği yöntem doğrultusunda Ticaret Alanları'nda sosyal donatı hesabı 0 m² üstünden yapılacaktır.

*Planlama geçmişi incelendiğinde; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.07.2008 tarih ve 485 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda parselin "Tali İş Merkezi" planlı olduğu görülmektedir. Planlama hükümlerinde ise "Tali İş Merkezi" ile ilgili aşağıdaki maddeler belirtilmiştir.'

"2) TİCARET VE KENTSEL SERVİS ALANLARI

2.2. TALİ İŞ MERKEZLERİ; BU ALANLARDA HER TÜRLÜ TİCARİ YAPILAR, ÖZEL YA DA RESMİ SAĞLIK, EĞİTİM, SPOR, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, İBADET YERLERİ, İDARİ VE SOSYAL TESİSLER, YANICI VE PARLAYICI ETKİSİ OLMAYAN ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE ARZETMEYEN DEPOLAR İLE ÜST KATLARDA KONUT KULLANIMLARI YER ALABİLİR.

ÜST KATLARDA KONUT ALANLARI YER ALABİLİR.

BU ALANLARDA HİÇBİR ŞEKİLDE ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YADA OLUMSUZLUK ARZEDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA, KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATLAR YER ALAMAZ.”

Yukarıda bahsi geçen plan değişikliği iptal edilmiştir. İptal edilen plan değişikliğinde nüfus artışına yönelik ayrılması gereken sosyal donatı alanı hesaplanırken meri planda Tali İş Merkezi planlı parselde yine yukarıda belirtilen plan hükümlerine göre Konut Alanı yer alma hakkı bulunduğu ve parsel kullanımını “Ticaret-Konut Alanı” na dönüştürürken, artan emsalin tamamının Ticaret Alanı’nda kullanılacağından dolayı herhangi bir nüfus artışı da söz konusu olmayacaktır.

İptal edilen plan değişikliğine istinaden parselde yeniden plan değişikliği hazırlanmış, parselin kullanımı “Ticaret-Konut Alanı” olarak belirlenmiş, yapılaşma koşulları E:3.20, Yençok:24.50m önerilmiştir. İptal edilen plan değişikliği öncesi E:3.00 olup, 0.20 emsal artışı yapılmıştır. Artan emsal alanının tamamı Ticaret Alanı’nda kullanılacak olup, alanda tanımlanan kullanım herhangi bir nüfus verisi içermemekte, dolayısıyla bir nüfus artışı da doğurmamaktadır. Buradan hareketle parselde artan nüfusun olmaması sebebi ile mekânsal planlar yapım yönetmeliği 26. Maddesinin 5. Fıkrasında tanımlanan sosyal donatı alanlarının artırılması durumu da söz konusu olmayacaktır. Meri planda plan iptalinden önce Yençok:24.50m ve Taks:1.00 olan yapılaşma koşulları aynen korunmuştur.

Yukarıda bahsedilen gerekçeler doğrultusunda önerilen imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

KENTSEL DÖNÜŞÜM HESAP TABLOSU

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B, METRUK)
2089/14	860,70 m ²	-	-

	Tarihi/Sayısı	Bağımsız Bölüm (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
Ruhsat Bilgileri	-	-	-

	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m ²)
Riskli Yapı Bilgileri	15-17-18.06.2015	1265,24

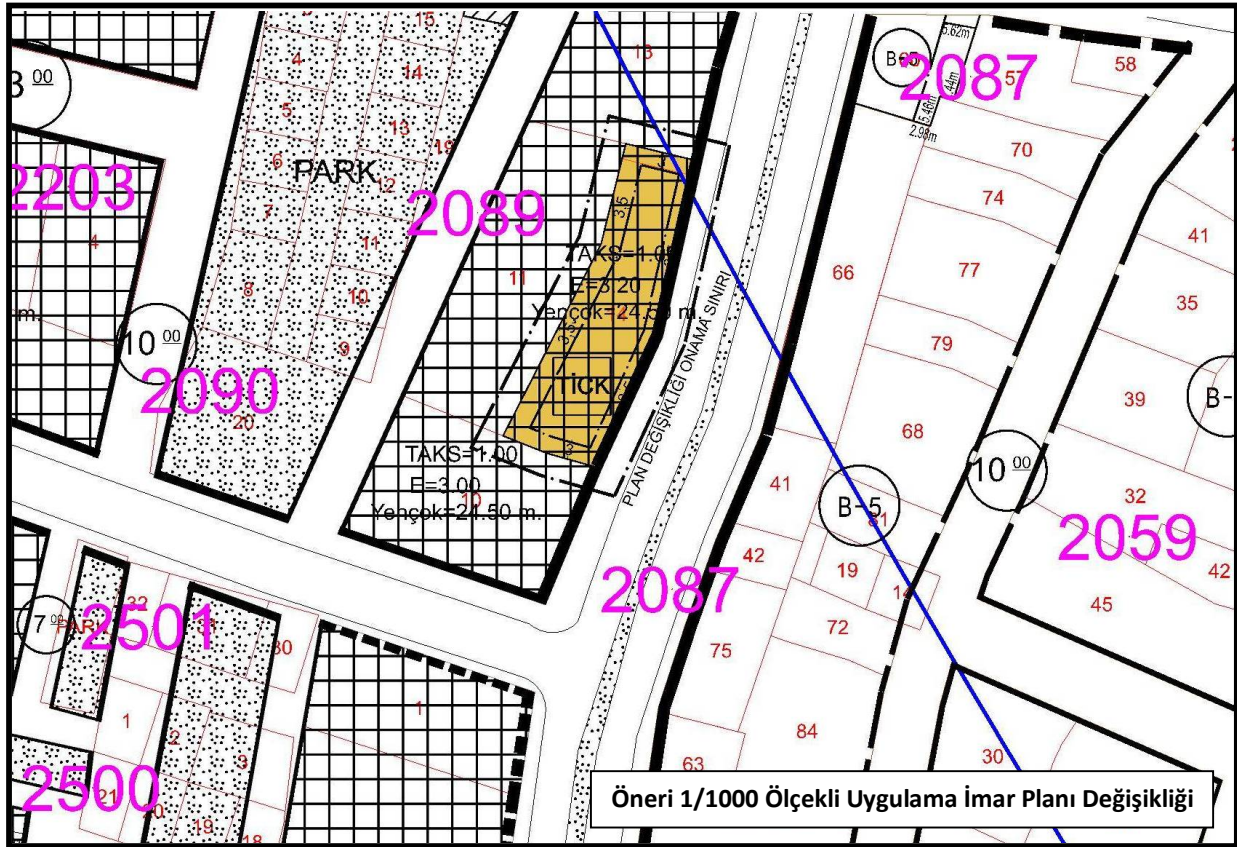
	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
KONUT ALANI	-	-	-
İPTAL	897,84	-	-897,84
TİCARET ALANI	-	-	-
TİCARET-KONUT ALANI	-	897,84	+897,84
DİĞER ALANLAR (park)	-	-	-
TOPLAM ALAN	897,84	897,84	0

KONUT İNŞAAT ALANI	897,84x2.00=1795,68m ²	897,84x2.00=1795,68m ²	0
TİCARET İNŞAAT ALANI (İPTAL) *ÜST KATLARDA KONUT ALANLARI YER ALABİLİR	897,84x1.00 = 897,84 m ²	897,84x1.20=1077,408m ²	+179,568
TİCARET-KONUT ALANI		-	
TOPLAM İNŞAAT ALANI	2693,52 m²	2873,088 m²	**179,568 m²

	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	0	0	0
TİCARET ALANI	179,568	0	0
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			0

****MERİ PLANDA TİCARET ALANI OLAN PARSELDE "ÜST KATLARDA KONUT ALANI YER ALABİLİR" PLAN HÜKMÜ YER ALDIĞINDAN, KULLANIMI TİCK ÖNERİLEN PARSELDE ARTAN 179,568 m² İNŞAAT ALANININ TAMAMI TİCARET ALANI OLARAK KULLANILACAĞINDAN NÜFUS ARTIŞI OLMAYACAKTIR.**

Harita 5. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



Tablo 4. Arazi Kullanım Tablosu

KULLANIM ALAN	TİCARET KONUT ALANI(iptal)	PARK ALANI (iptal)	TİCARET KONUT ALANI	PARSEL ALANI
ONAYLI İMAR PLANI	860,70 m ²	37,14 m ²	-	860,70 m ²
ÖNERİ İMAR PLANI	-		897,84 m ²	860,70 m ²

PLAN NOTLARI

1-) Riskli yapı şerhi alındığından dolayı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı kanunun 6.maddesinin 12.bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği yapılmıştır.

2-) Zemin ve 1.kat ticaret üst katlar konut alanı olarak kullanılacaktır.

3-) Nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı yaşam alanı 31,25 m² ve kişi başı en düşük donatı alanı 10 m² olarak kabul edilmiştir. İlave verilen emsal miktarının tamamı (E:0.20) "Ticaret Alanı" olarak kullanılacağından ilave donatı alanı ayrılmamıştır.

4-) Emsale konu inşaat alanının % 37.5'i ticaret, %62.5'i konut alanı olarak kullanılacaktır.