

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BEŞEVLER MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ BEŞEVLER REVİZYONU
UYGULAMA İMAR PLANI
623 ADA 6 PARSEL (ESKİ 4-5 PARSELLER)
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

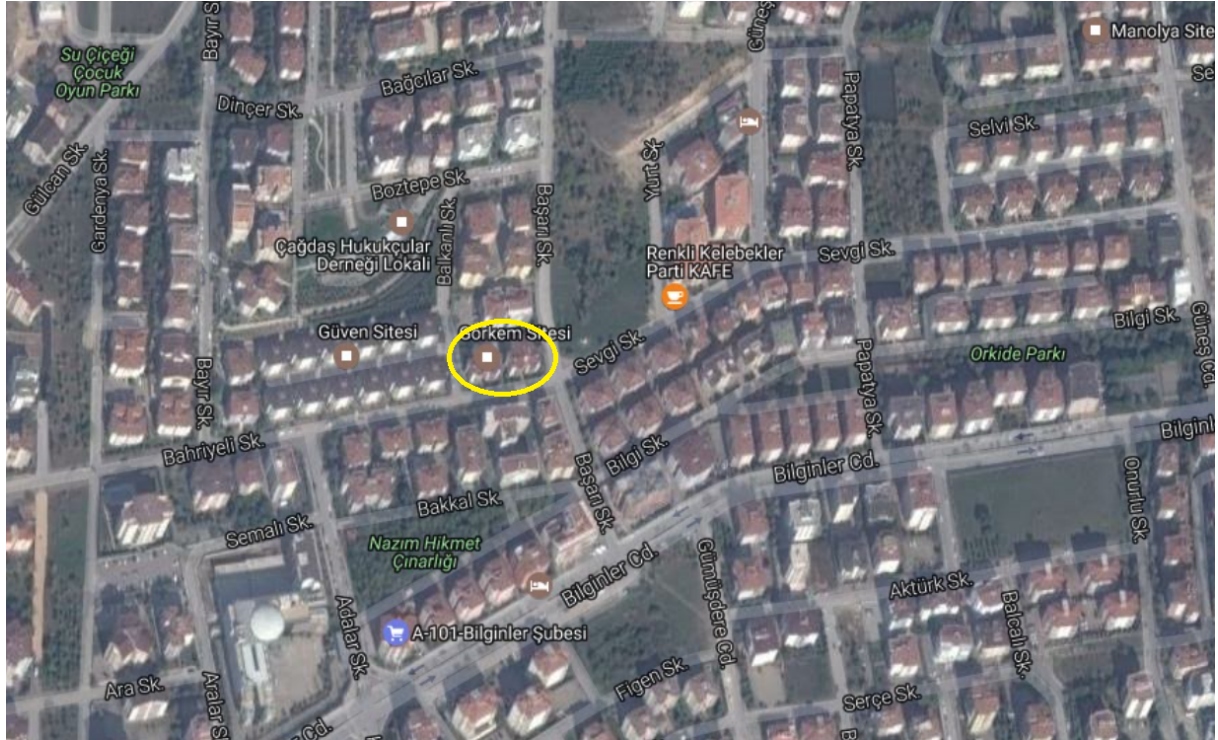
Plan İşlem Numarası:

Arşiv No:

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

Konumu:

İmar Planı Değişikliğine konu bölge, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi, H21c05d4b pafta 623 ada 6 parseldir. Parsel tapuda **"ARSA"** vasfında olup **1843,00 m²** yüzölçümüne sahiptir.



İmar Planı Değişikliğine konu 623 ada 6 parsel, eski 623 ada 4 ve 5 parsellerin tevhidinden meydana gelmiştir. Eski parsellerden 623 ada 4 parsel tapuda **"12 daireli kargir apartman"** vasfında ve 922,00 m² yüzölçümüne, 623 ada 5 parsel tapuda **"12 daireli kargir apartman"** vasfında ve 921,00 m² yüzölçümüne sahip iken tevhit edilerek 623 ada 6 parsel meydana gelmiştir.

İmar Planı Değişikliği konu 623 ada 6 parsel konum olarak Beşevler Mahallesi sınırları dahilinde Bilginler Caddesinin kuzeyinde, Bahriyeli Sokak ile Başarı Sokak kesişimin de yer almaktadır.

Parsel üzerinde 2 blok halinde **Gökem Sitesi** yer almakta iken yapılar **15.5.2017 tarih ve 157561 numaralı Yapı Kimlik Belgesi (623 ada 5 parsel), 21.6.2017 tarih ve 157559 numaralı Yapı Kimlik Belgesi (623 ada 4 parsel) ile RİSKLİ BİNA TESPİT EDİLMİŞTİR.**

Riskli Yapı Tespitleri ardından binalar Nilüfer Belediyesince düzenlenen **13.9.2017 TARİH VE 998/10-998/11 SAYILI YIKIM RUHSATLARI** ile yıkılmıştır.

Mevcut Kullanım Durumu:

Mevcut durumda parsel üzerinde üzerindeki yapılar yıkılmış olup hafriyat yapılarak temel çukuru açılmış, kısmen temel ve istinat duvarları yapılmıştır.



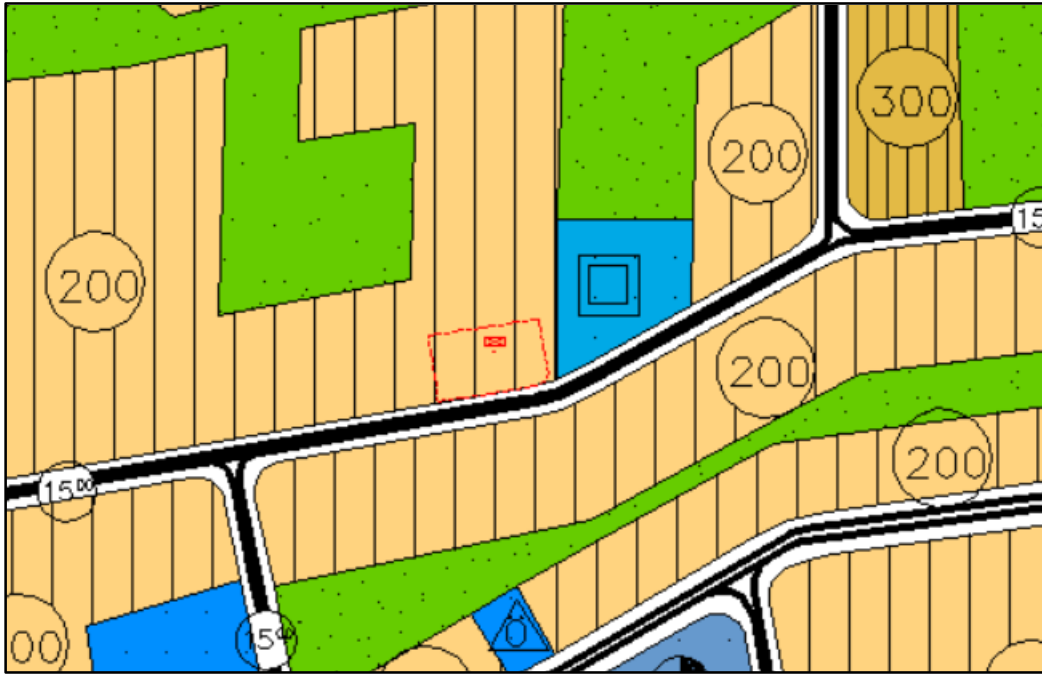
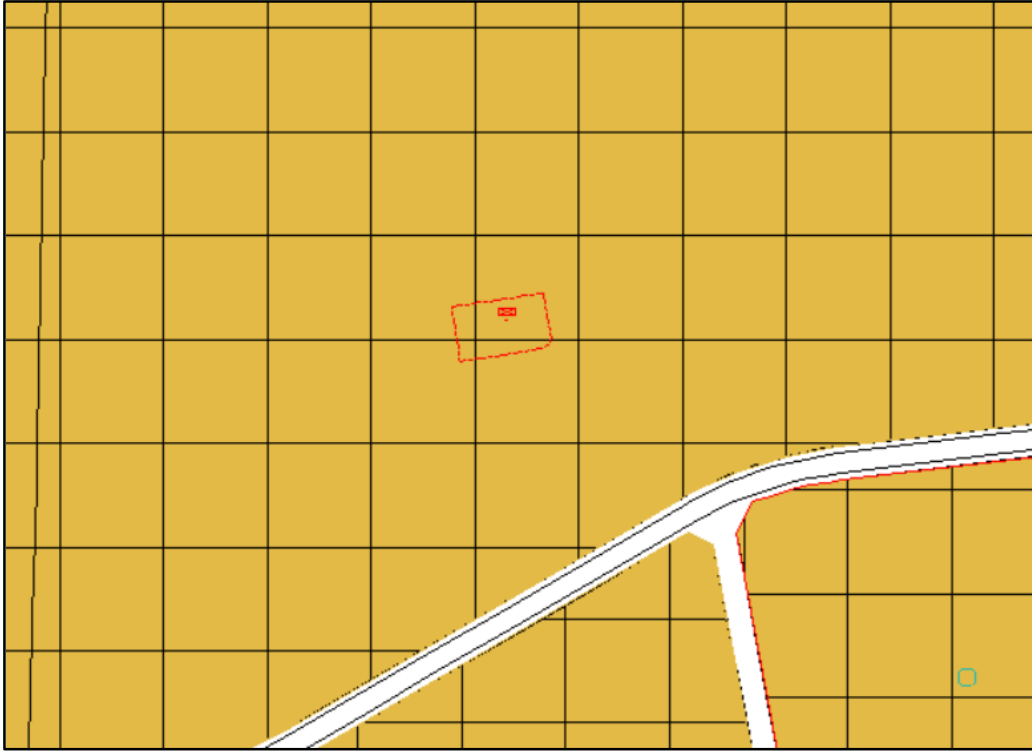
Jeolojik Durumu:

İmar Planı Değişikliğine konu 623 ada 6 parsel; ZETAŞ Zemin Teknolojisi AŞ firmasınınca yapılan, Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 17.1.2001 tarihinde onaylanan **"Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Zemin Etüdları ve Temel Mühendisliği Değerlendirme Raporu"** kapsamında yer almaktadır.



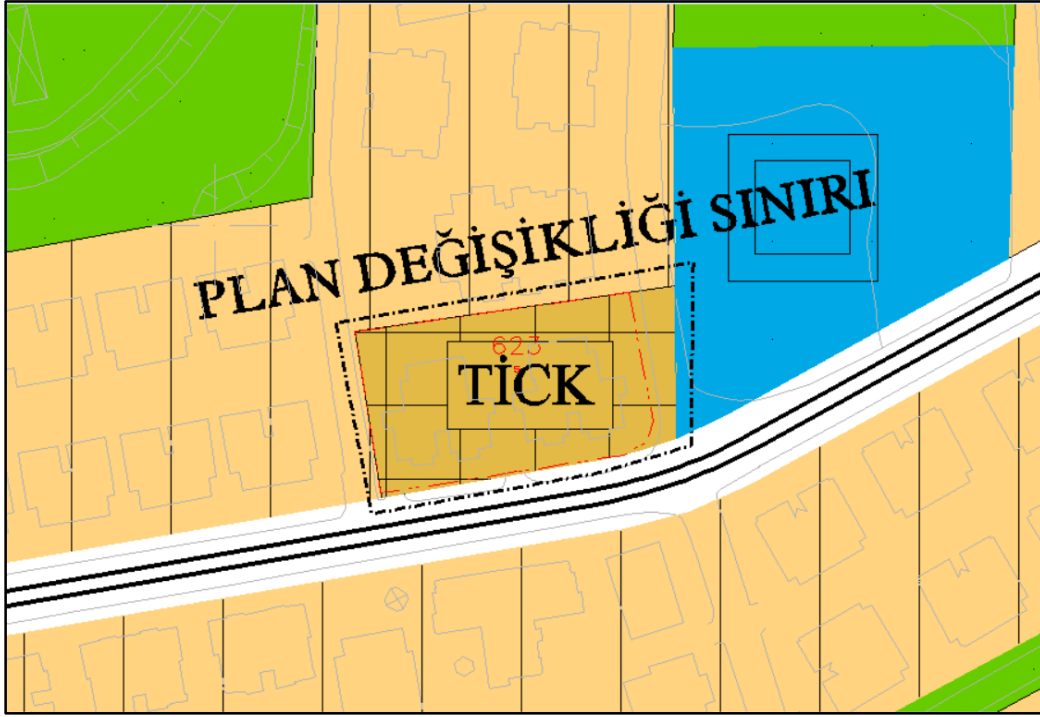
Mevcut Plan Kararları:

İmar Planı Değişikliğine konu 623 ada 6 parsel 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında: **"orta yoğunluklu meskun konut alanında"**, 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında: **"250 kişi/ha yoğunluklu meskun konut alanında"** yer almaktadır.



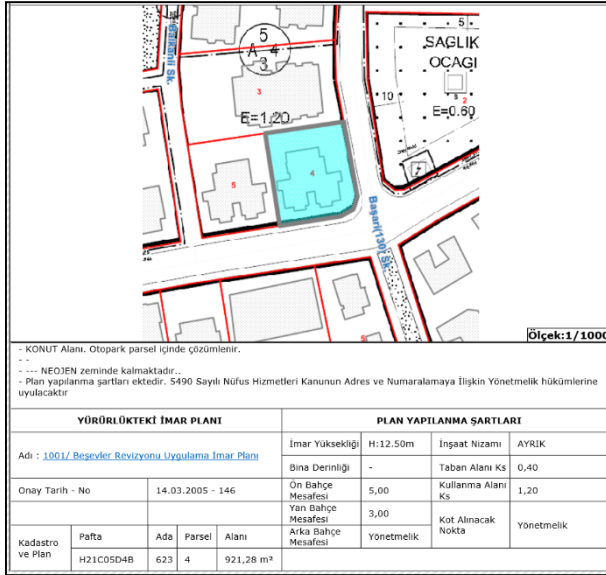
Parsele yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmış olup onay için Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisi'ne sunulmuştur.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde parselin fonksiyonu TİCK (ticaret – konut) olarak değiştirilmiştir.

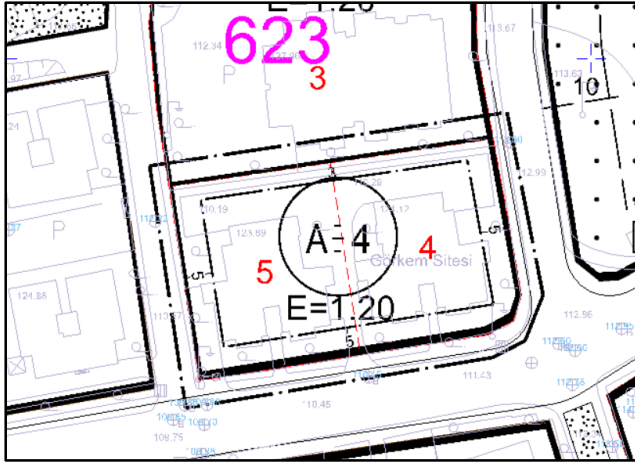


İmar Planı Değişikliğine konu 623 ada 6 parselin 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği mahkeme kararı iptal edilmiş olduğundan Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

Planlama Süreçleri:



İmar Planı Değişikliğine konu 623 ada 6 parsel, eskiden 623 ada 4 ve 5 parseller olarak 1/1000 ölçekli Beşevler Revizyon İmar Planında: ayırık nizam, 4 katlı, emsal=1,20, yoldan 5 metre, komşu parsellerden 3 metre çekme mesafeli yapılaşma koşullu KONUT alanında yer almakta iken **Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.4.2017 tarih ve 971 sayılı meclis kararıyla 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği onaylanmıştır.**



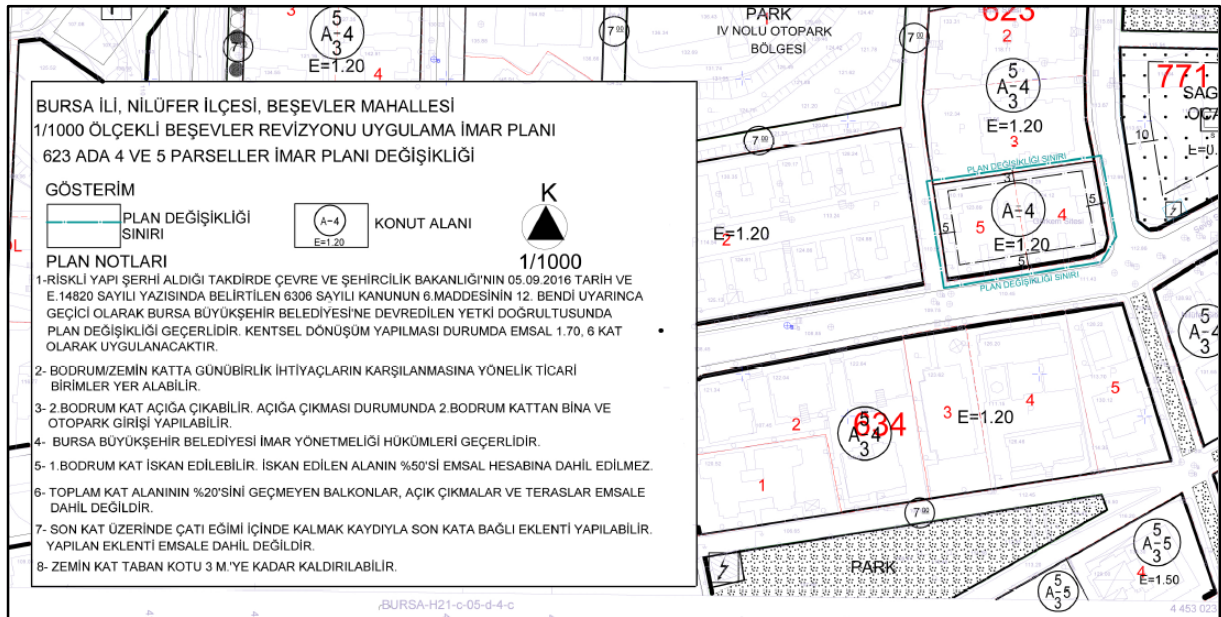
1/1000 ölçekli imar planı değişikliğinde parselin kat adedi 4 kat, Emsal=1,20 olarak düzenlenmiş, çekme mesafeleri yoldan 5 metre, komşu parselden 3 metre olacak şekilde belirtilmiş ve aşağıdaki plan notları ilave edilmiştir.

• Riskli yapı şerhi aldığı takdirde 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 geçerlidir. Kentsel dönüşüm yapılması durumunda emsal 1,70, 6 kat olarak uygulanacaktır.

- Bodrum/zemin katta güneybirlik ihtiyaçların karşılanmasına yönelik ticari birimler yer alabilir.
- 2.bodrum kat açığa çıkabilir. Açığa çıkması durumunda 2.bodrum kattan bina ve otopark girişi yapılabilir.
- Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine göre uygulama yapılacaktır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.4.2017 tarih ve 971 sayılı meclis kararıyla 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğine askı sürecinde müteahhit firma tarafından itiraz edilerek plan notlarının tekrar düzenlemesi talep edilmiş, **Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.6.2017 tarih ve 1933 sayılı meclis kararıyla askı itirazı kabul edilerek 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği onaylanmıştır.**



1/1000 ölçekli imar planı değişikliğinde parselin kat adedi 4 kat, Emsal=1,20 olarak düzenlenmiş, çekme mesafeleri yoldan 5 metre, komşu parselden 3 metre olacak şekilde belirtilmiş ve aşağıdaki plan notları ilave edilmiştir.

- **Riskli yapı şerhi aldığı takdirde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 Sayılı Kanunun 6.maddesinin12 bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği geçerlidir. Kentsel dönüşüm yapılması durumunda emsal 1,70, 6 kat olarak uygulanacaktır.**
- **Bodrum/zemin katta gününbirlik ihtiyaçların karşılanmasına yönelik ticari birimler yer alabilir.**
- **2.bodrum kat açığa çıkabilir. Açığa çıkması durumunda 2.bodrum kattan bina ve otopark girişi yapılabilir.**
- **Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine göre uygulama yapılacaktır.**
- **1.bodrum kat iskan edilebilir. İskan edilen alanın %50'si emsal hesabına dahil edilmez.**
- **Toplam kat alanının %20'sini geçmeyen balkonlar, açık çıkmalar ve teraslar emsale dahil değildir.**
- **Son kat üzerinde çatı eğimi içinde kalmak kaydıyla son kata bağlı eklenti yapılabilir. Yapılan eklenti emsale dahil değildir.**
- **Zemin kat taban kotu 3 m.'ye kadar kaldırılabilir.**

Onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliklerine açılan davalar sonucunda imar planı değişiklikleri iptal edilmiştir.

Plan Değişikliği Gerekçeleri ve Plan Kararları:

İmar Planı Değişikliğine konu 623 ada 6 parsel (eski 4 ve 5 parseller) yönelik Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.4.2017 tarih ve 971 sayılı meclis kararı ardından 20.4.2017 tarih ve 971 sayılı meclis kararıyla 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişiklikleri onaylanmıştır.

Alınan bu kararlara istinaden kentsel dönüşüm yapılması için gerekli çalışmalar başlatılmış parseller üzerindeki binalar **15.5.2017 tarih ve 157561 numaralı Yapı Kimlik Belgesi (623 ada 5 parsel), 21.6.2017 tarih ve 157559 numaralı Yapı Kimlik Belgesi (623 ada 4 parsel) ile RİSKLİ BİNA TESPİT EDİLMİŞ** ardından binalar **Nilüfer Belediyesince düzenlenen 13.9.2017 tarih ve 998/10-998/11 sayılı Yıkım Ruhsatları ile yıkılmıştır.**

Mahkeme kararlarına ile imar planı değişikliklerinin iptal edilmesi sebebiyle Yapı Ruhsatı alınarak yeni inşaata başlanılamamış, mevcut yapılarında yıkılmış olması mağduriyete sebep olmuştur.

Mahkeme kararı incelediğinde sosyal donatı dengesinin olumsuz yönde bozulması ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetki yazısındaki şartlara uyulmaması ana iptal gerekçesidir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 5.9.2016 ve E:14820 sayılı yazısında devredilen yetki şartları;

- **Emsale ilavenin maksimum 0,50'yi geçmeyecek şekilde düzenlenmesi,**
- **Gerekli altyapı analizlerinin yapılması,**
- **Teknik ve donatı alanlarının ayrılması,**

olarak belirtilmiştir.

Mahkeme kararında belirtilen iptal gerekçeleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yetki yazısında belirtilen şartlar dikkate alınarak Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi, 623 ada 6 parsel için 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğinde parselin yapılaşma şartları Emsal=1,70, Yençok=18,50 metre olarak belirlenmiş, yapılaşma fonksiyonu TİCK (Ticaret – Konut Alanı) olarak düzenlenmiş ve çekme mesafeleri yollardan 5 metre, komşu parselden 3 metre olarak belirlenmiştir. TİCK alanı 1843,00 m²'dir.

Hazırlanan İmar Planı Değişikliği sonrasında parselin toplam inşaat alanı 2211,60 m²'den 3133,10 m²'ye çıkmış, toplamda 921,50 m²'lik inşaat alanı artışı meydana gelmiştir. Hazırlanan İmar Planı Değişikliği ile parsel için ilave edilen plan notlarına göre inşaat alanının %70,58'i konut, %29,42'si ticaret alanı olarak kullanılacaktır. Bu durumda 921,50 m²'lik inşaat alanı artışının 921,76 m²'si ticaret artışı olup konut amaçlı inşaat alanı artışı bulunmamaktadır.

İmar Planı Değişikliğine konu 623 ada 6 parsel, eski 623 ada 4 ve 5 parsellerin tevhidinden meydana gelmiştir. 623 ada 4 ve 5 parseller olarak düzenlenen **RİSKLİ YAPI KİMLİK BELGELERİ 15.5.2017 tarih ve 157561 numaralı (623 ada 5 parsel) ve 21.6.2017 tarih ve 157559 numaralıdır. (623 ada 4 parsel)** Riskli Yapı Kimlik Belgeleri Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin yürürlüğe girdiği 1.10.2017 tarihinden önce olduğundan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından alınan karar gereği ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26.maddesinde belirtilen şartlar gereği *(Madde 26: İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde; Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır.) konut alanında artış olmadığından nüfus artışı meydana gelmemiştir. Bu sebeple plan değişikliği sonucunda herhangi bir donatı ayrılması zorunluluğu bulunmamaktadır.*

Daha önce mahkeme kararı iptal edilen Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.4.2017 tarih ve 971 sayılı meclis kararı ardından 20.4.2017 tarih ve 971 sayılı meclis kararıyla 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliklerinde inşaat alanı artışı konut amaçlı kullanılmakta iken hazırlanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğinde inşaat alanı artışının tamamı ticaret amaçlı kullanılmaktadır.

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B,METRUK)
623 ADA 6 PARSEL (ESKİ 4-5 PARSEL)	1843.00	GÖRKEM	B GRUBU
	Tarihi/Sayısı	Bağımsız Bölüm (m²)	Toplam İnşaat Alanı (m²)
Ruhsat Bilgileri	—	—	—
	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m²)	
Riskli Yapı Bilgileri	623 ADA 4 PARSEL: 21.6.2017		
	623 ADA 5 PARSEL: 15.5.2017		
	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m²)	ÖNERİ PLAN (m²)	FARK
KONUT ALANI	1843.00	0.00	1843.00
TİCARET ALANI	0.00	0.00	0.00
TİCARET-KONUT ALANI	0.00	1843.00	-1843.00
PARK ALANI	0.00	0.00	0.00
TOPLAM ALAN	1843.00	1843.00	0.00
**Öneri Plan Fonksiyon kullanım % 70.58'i KONUT, %29.42'si TİCARET ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.			
	Emsal 1.20	Emsal 1.70	
KONUT İNŞAAT ALANI	2211.60	2211.34	-0.26
TİCARET İNŞAAT ALANI	0.00	921.76	921.76
TOPLAM İNŞAAT ALANI	2211.60	3133.10	921.50
	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	-0.26	0.00	0.00
TİCARET ALANI	921.76	0.00	0.00
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			0.00
**Sosyal donatı hesabı Konut Alanlarında kişi başı 31.25 m², Kişi başı 10 m² sosyal donatı alanı ayrılacaktır. Riskli Yapı Tarihi 15.5.2017/21.6.2017 olduğu için ticaret artışına karşılık donatı alanı ayrılmayacaktır.			
**Hesap tablosu açıklamalı olacaktır. (Tapu Alanı x Emsal)=... şeklinde.			

Hazırlanan İmar Planı Değişikliğinde parsele yönelik aşağıdaki plan hükümleri düzenlenmiştir.

- 1- RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALINDIĞINDAN DOLAYI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN 05.09.2016 TARİH VE E.14820 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN 6306 SAYILI KANUNUN 6.MADDESİNİN 12.BENDİ UYARINCA GEÇİCİ OLARAK BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NE DEVREDİLEN YETKİ DOĞRULTUSUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMIŞTIR.
- 2- NÜFUS VEYA YAPI YOĞUNLUĞU ARTIŞINDAN KAYNAKLI DONATI İHTİYACI, KİŞİ BAŞI YAŞAM ALANI 31,25 m² VE KİŞİ BAŞI EN DÜŞÜK DONATI ALANI 10 m² OLARAK KABUL EDİLMİŞ VE İLAVE ALINAN 0,50 EMSALİN TAMAMI TİCARET ALANI OLARAK 0 m² OLARAK HESAPLANMIŞTIR.
- 3- EMSALE KONU İNŞAAT ALANININ %70,58'i KONUT, %29,42'si TİCARET ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR. (İLAVE ALINAN 0,50 EMSALİN TAMAMI TİCARET ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.)
- 4- YUKARIDA BELİRTİLEN STANDARTLAR DOĞRULTUSUNDA DONATI ALANI AYRILACAĞINDAN, BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 26.09.2018 TARİH VE 2362 SAYILI KARARINDA BELİRTİLEN ŞARTLAR ARANMAYACAKTIR.

Hazırlanan İmar Planı Değişikliği, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 5.9.2016 ve E:14820 sayılı yazısında devredilen yetki şartlarına uygun olarak hazırlanmış olup 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklere uygundur.

Plan Değişikliği Örneği:

