

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ,
İHSANİYE MAHALLESİ 2212 ADA 38 PARSELE AİT
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, İHSANİYE MAHALLESİ 2212 ADA 38 PARSELE AİT 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	
Plan İşlem Numarası: Arşiv No: Dosya Kodu:	Alinur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin/...../20... tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.	

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı Nilüfer ilçesi İhsaniye mahallesinde 1/5000 ölçekli H21-C-05-C paftasında,

X= 4 453 800 – 4 454 100,

Y= 413 800 – 414 000, koordinatları arasında kalan yaklaşık 3325.99 m² bir alandır. Planlama alanı İhsaniye Mahallesi hudutlarında, Bursa il merkezinin batısında, Uludağ'ın kuzey batısında, Nilüfer ilçe merkezinde, Şht. Jandarma Ast. Zeki Burak Caddesi üzerinde bulunmaktadır.

Şekil-1 Planlama Alanını Gösterir Uydu Görüntüsü



2. PLANLAMAMANIN AMACI VE KAPSAMI

Plan değişikliğine konu taşınmaz üzerinde bulunan yapılar 1994 yılında inşa edilmiştir. 6306 sayılı kanun uyarınca yapılan karot testleri neticesinde söz konusu yapıların riskli olduğu belirtilmiş ve 170595 ile 170597 kimlik numaralı riskli yapı inceleme tespit formları düzenlenmiştir. Riskli yapı tespiti neticesinde kentsel dönüşümü zorunlu olan taşınmazların dönüşümünü teşvik etmek ve dönüşüm maliyetlerini finanse etmek amacıyla alanda emsal ve değer artışının sağlanmasına yönelik hazırlanan plan değişikliği Bursa Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.09.2017 tarih ve 2998 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu değişiklik ile ilgili 1.Bursa İdare Mahkemesi 28.03.2019 Tarih 2018/1251 E. 2019/308 kararı ile yürütmeyi iptal kararı verilmiştir.

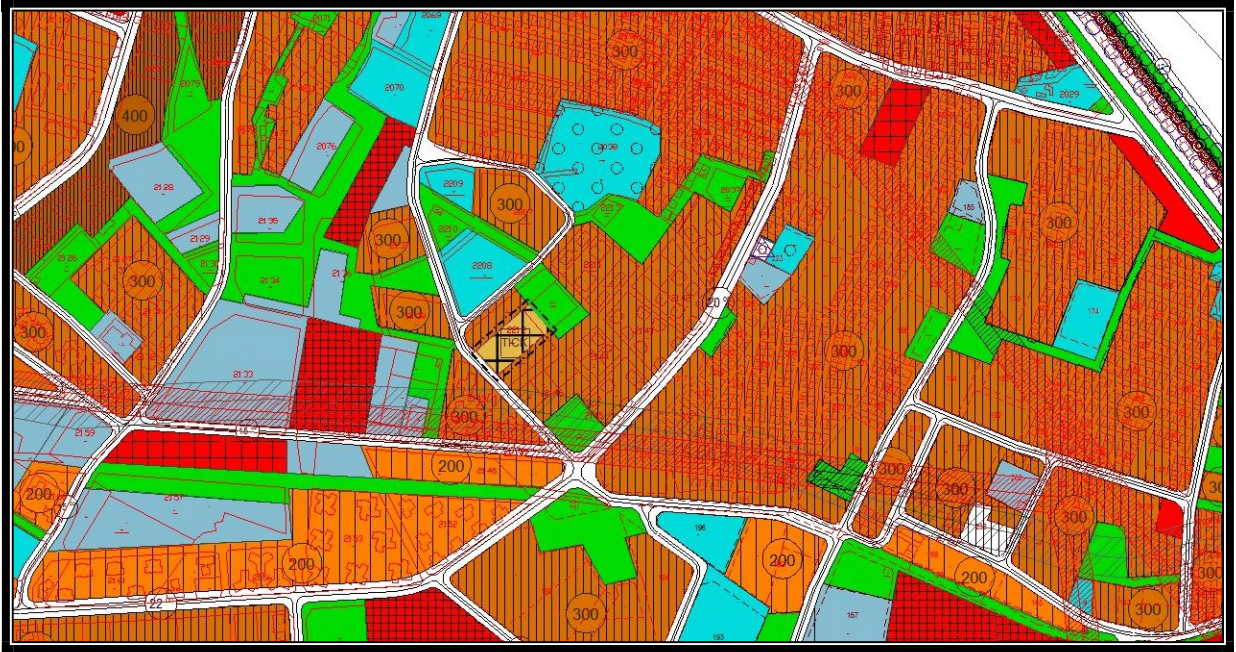
Yürütmeyi durdurmaya konu plan değişikliğinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı kanunun 6. maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetkiye aykırı olarak işlem yapıldığından bahisle "... 6306 sayılı kanun uyarınca "Riskli Yapılara" ilişkin imar planı tadilatlarının ada bazında ele alınması gerekirken parsel bazında plan tadilatı yapılmasına ilişkin dava konusu işlemin yetki unsuru yönünden hukuka aykırı olduğu kanaatine varılmıştır." denmektedir.

3.MEVCUT İMAR DURUMU VE ARAZİ KULLANIMI

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.09.2017 tarih ve 2998 sayılı kararı ile onaylanıp mahkeme kararı ile yürütmeyi İptal kararı verilen;

1/5000 ölçekli nazım imar planında Orta Yoğunluklu (300 kişi/ha) Konut+Ticaret alanı olarak planlıdır. (Bkz. Şekil-3)

Şekil-3 Mahkeme Kararı İle İptal Edilen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Mahkeme kararı ile yürütmeyi İptali kararı verilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ayırık nizam "Konut +Ticaret Alanı" olarak planlı taşınmaz Yençok=27.50 (9 Kat) metre, (KAKS)(E) 1.82 olarak planlıdır. Yola cepheli kısımlarda yapı yaklaşma mesafesi 5 metre, parselin diğer iki cephesinde yer alan yeşil bantlara ise bitişik olarak yapılaşması planlanmıştır. İnşaat taban alanı katsayısı (TAKS) ile ilgili bir sınırlama belirtilmemiş olan imar planında yönetmelik şartlarına göre yapılaşacaktır. Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve kültürel altyapı ile Emsal alanların hangi fonksiyonda kullanılacağı plan notlarında belirtilmiştir;

"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-) 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 edilmiş ve 338.2 m² olarak hesaplanmıştır. Bu alanlara karşılık olarak 474.36 m² yol ve otopark alanı olarak kamuya bilabedel terk edilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

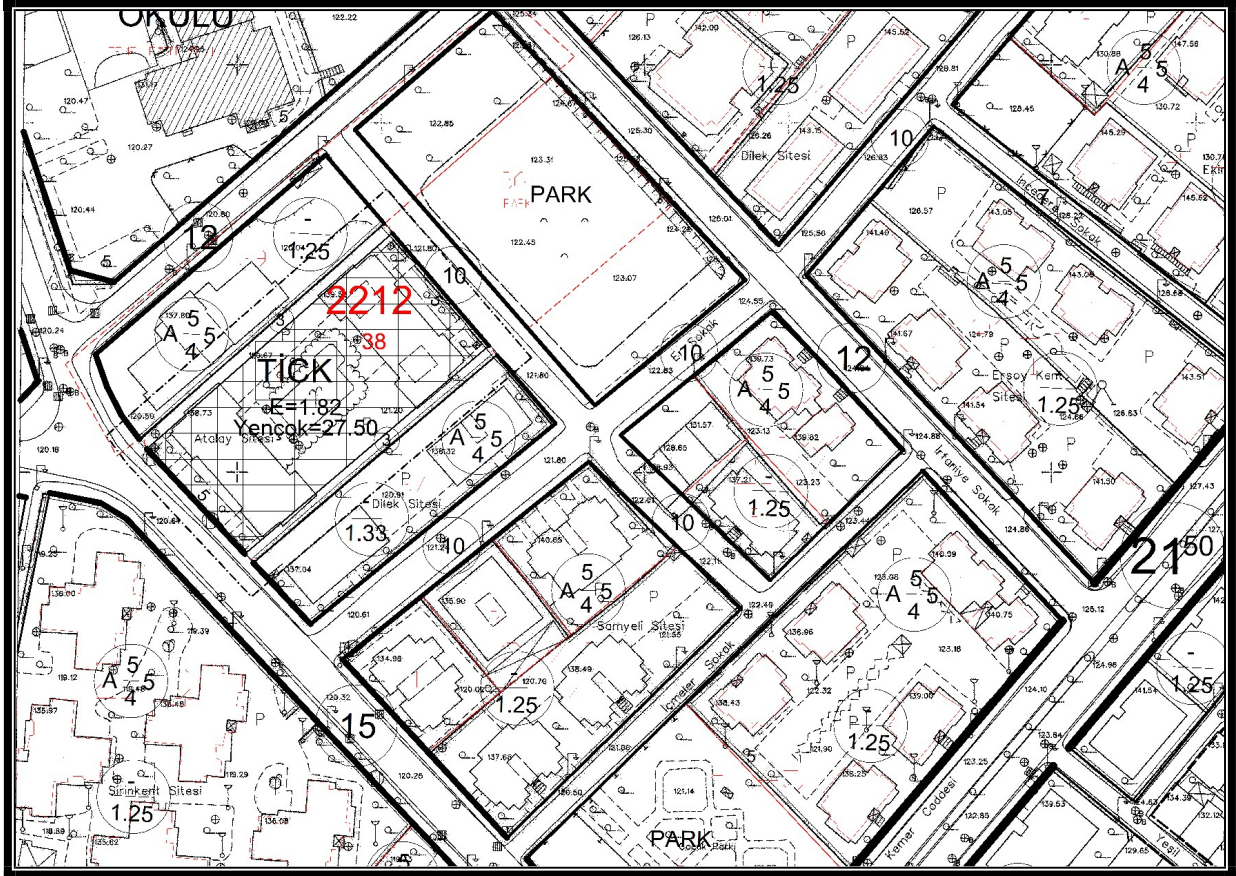
3-) 2212 ada 38 parselin alan toplamı 3323,89 m² olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır.

4-) Planda kamuya terk edilen alanlar (yol, otopark ve park) planda öngörülen kullanım fonksiyonları dışında kullanılamaz.

5-) Emsale konu inşaat alanının % 90'u Konut, % 10'i ticaret 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." denmektedir. (Bkz. Şekil-4)

Şekil-4 Mahkeme Kararı İle İptal Edilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



4. PLANLAMA KARARLARI

Yapılan planlama ile alanın yenileme safhasında ihtiyacı olan ticaret kullanımlarının da ilave edilebilmesine imkan sağlamak için planlamaya konu taşınmaz "Ticaret+Konut Alanı" olarak planlanmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında "Bursa illi sınırları içerisinde bulunan 6306 sayılı Kanun uyarınca "Riskli Yapılara" ilişkin imar planlarının ada bazında çözümlenmesi; plan değişikliklerinde emsal artışı ve yoğunluk artışının zorunlu olması halinde mer'i emsale olacak ilavenin maksimum 0.50'yi geçmeyecek şekilde düzenlenmesi, gerekli altyapı analizlerinin yapılması, teknik ve

sosyal donatı alanlarının ayrılması suretiyle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, İmar Uygulaması (Arsa ve Arazi Düzenlemesi İşlemleri), Halihazır Harita Hazırlanması onaylama yetkisi Bakanlığın yetkisi saklı kalmak kaydıyla geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın görev ve sorumluluğuna 6306 sayılı Kanun'un 6. maddesinin 12. Bendi uyarınca devredilmiştir." denmektedir.

Belirtilen yetki doğrultusunda planlamaya konu taşınmazın İçdeniz sokağına cepheli kısmında 338.2 m²'lik kısmı ilave nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanını karşılamak üzere "Park" olarak planlanmıştır. Taşınmazın geri kalan kısmı Ticaret ve Konut kullanımlarının bir arada tasarlanabilmesi için "Ticaret+Konut(TİCK)" rumuzlu karma kullanım alanı olarak planlanmıştır.

İmar mevzuatı uyarınca gerekli ilave sosyal ve teknik altyapı alanları karşılandığından Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesi kapsamında etki değerlendirilmesine ihtiyaç duyulmamıştır.

Şekil-6 Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



İptal edilen plan ve öneri plan alanların dağılımı aşağıdaki gibidir.

Tablo-1 Alan Dağılımı

	İPTAL EDİLEN İMAR PLANI (m ²)	ÖNERİ (m ²)
KONUT ALANI	3826.81	-----
KONUT+ TİCARET ALANI	-----	3488.31
PARK ALANI	-----	338.50
TOPLAM	3826.81	3826.81