



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

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ATAEVLER MAHALLESİ**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ FETHİYE – İHSANİYE REVİZYONU UYGULAMA İMAR PLANI**  
**1312 ADA 3 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

İmar Planı Değişikliğine konu bölge, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, H21c05d2a pafta 1312 ada 3 parseldir. Parsel tapuda “**ARSA**” vasfında olup **4921,00 m<sup>2</sup>** yüzölçümüne sahiptir.

İmar Planı Değişikliğine konu 1312 ada 3 parsel Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 27.9.2017 tarih ve 2990 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği ile **emsal değeri 0,50 arttırılmış ve kat adedi 8 kata (24,50 metre) çıkarılmış**, plan notu ilavesi yapılmıştır.

Alınan bu kararlara istinaden kentsel dönüşüm yapılması için gerekli çalışmalar başlatılmış parsel üzerindeki binalar **19.1.2018 tarih ve 175730 numaralı Yapı Kimlik Belgeleri ile RİSKLİ BİNA TESPİT EDİLMİŞ** ardından binalar **Nilüfer Belediyesince düzenlenen 12.8.2018 tarih ve 2018/67 sayılı Yıkım Ruhsatı ile yıkılmıştır.**

Bursa 1.İdare Mahkemesi’nin 2017/1870 esas sayılı kararıyla ile imar planı değişikliklerinin iptal edilmesi, mevcut binaların yıkılması site sakinlerinin mağduriyetine sebep olmuştur.

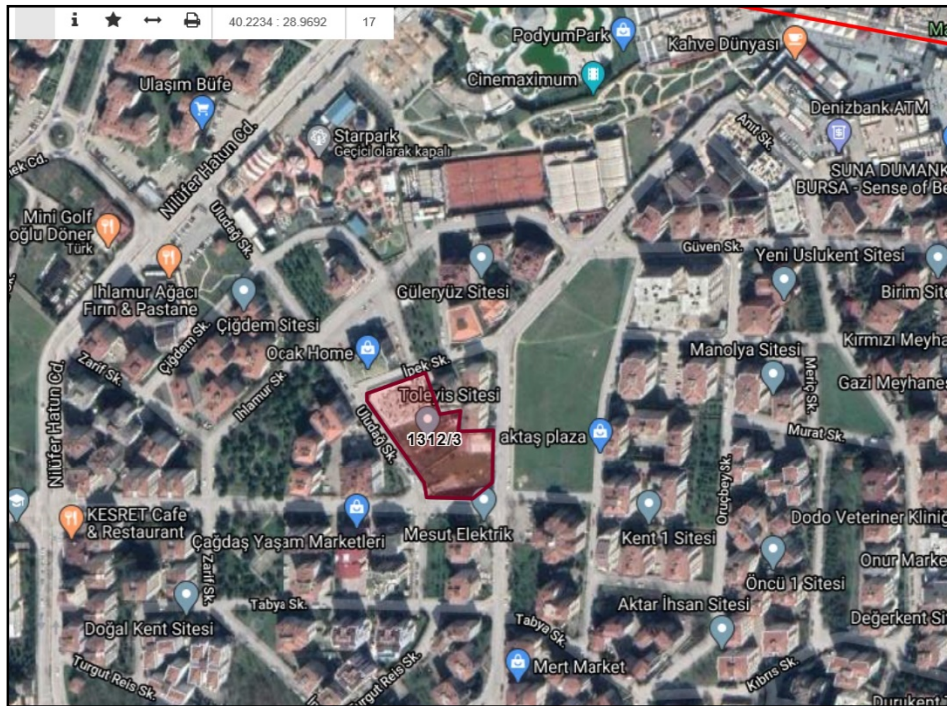
Mahkemenin iptal gerekçeleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın 5.9.2016 ve E:14820 sayılı yazısında devredilen yetki şartları dikkate alınarak 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

### 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

İmar Planı Değişikliğine konu bölge, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, H21c05d2a pafta 1312 ada 3 parseldir. Parsel tapuda “**ARSA**” vasfında olup **4921,00 m<sup>2</sup>** yüzölçümüne sahiptir.

İmar Planı Değişikliğine konu parsel konum olarak Podyum Park’ın güneyinde yer almakta olup kuzeyinde İpek Sokak, batısında Uludağ Sokak, güneyinde Nene Hatun Caddesi, doğusunda Şehit Üsteğmen Mesut Beyazıt Caddesi yer almaktadır.



## 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa İli, İç Anadolu Bölgesi ile Marmara Bölgesi'ni birbirine bağlayan TR41 Bölgesi içerisinde yer almaktadır. Bursa İli 2019 yılı TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sistemi verilerine göre 3.056.120 kişi olan nüfusu ile Türkiye toplam nüfusunun (83.154.997 kişi) % 3,67'sini oluşturmaktadır.

Planlama alanının yer aldığı Nilüfer İlçesi ise Bursa İlinin nüfus itibariyle en kalabalık ilçelerinden olup toplam nüfusu **465.956 kişidir**. Planlama alanın bulunduğu Nilüfer İlçesi toplam nüfusu son beş yılda sürekli artış göstermektedir. Buna bağlı olarak Bursa İlinin de nüfusunun arttığı gözlemlenmektedir. Buradan anlaşılabileceği üzere Bursa İli gelişen ekonomik faaliyetleri ve coğrafi konumu itibariyle gelişen bir il konumunda olup, buna bağlı olarak kentin nüfusu sürekli artış göstermektedir. Plan değişikliğine konu alanın bağlı bulunduğu Ataevler Mahallesi'nin 2019 yılı toplam nüfusu **12.341 kişidir**.

<b>Bursa</b>	<b>3.056.120</b>
Büyükorhan	9666
Gemlik	113493
Görsu	93788
Harmancık	6384
İnegöl	273933
İznik	43531
Karacabey	83923
Keles	11997
Kestel	68204
Mudanya	97631
Mustafakemalpaşa	101119
<b>Nilüfer</b>	<b>465956</b>
Orhaneli	19387
Orhangazi	79145
Osmangazi	876048
Yenişehir	53921
Yıldırım	657994

Bursa, doğal güzelliklerle sanayi ve teknoloji uyumunu başarmış dünyanın nadir birkaç şehriden biridir. Geçmişte İpek yolu üzerinde yer alan Bursa sahip olduğu bu stratejik konumu ile her zaman önemli bir ticaret kenti olmuştur. Aynı zamanda Bizans, Osmanlı ve Cumhuriyet dönemlerinin mekânsal ve mimari özelliklerini günümüze taşıyan bir uygarlıklar beşiği ve tarih kentidir.

<b>Nüfus</b>	<b>3.056.120</b>
<b>Yüzölçümü</b>	<b>10.882 km2</b>
<b>Yüzölçümü Bakımından Sırası</b>	<b>27</b>
<b>Nüfus yoğunluğu (km2/Nüfus)</b>	<b>287</b>
<b>İthalat (Bin \$ 2018)</b>	<b>8.518.026</b>
<b>İhracat (Bin \$ 2018)</b>	<b>15.869.442</b>
<b>Dış Ticaret Hacmi (Bin \$)</b>	<b>24.387.468</b>
<b>OSB Sayısı</b>	<b>17</b>

Bursa, ekonomik yönüyle, Türk ekonomisinin geliştirilmesi ve ona yeni ivmeler kazandırılmasında aktif ve yönlendirici bir gücü temsil etmektedir. Ülke ve bölge ekonomisinin gelişmesine, ihracat yönüyle döviz girdisi sağlanmasına ve sanayi altyapısının güçlenmesine sağladığı katkılarla Bursa, ekonomik açıdan büyük bir dinamizm sergilemektedir.

Bursa'nın coğrafi konumu da Bursa sanayisi için önemli bir avantajdır. Bursa, konumu itibariyle Anadolu yarımadasının batıya çıkış ve batının Anadolu'ya giriş kapısı konumundadır.

Bursa, 19. asırda yabancı sermayeli ipek fabrikalarının kurulmasıyla 1923 yılından itibaren Cumhuriyet Dönemi'nde de Bursa, gerek kamu yatırımlarıyla kurulan Merinos fabrikası gibi tesislerle ve gerekse özel sektör eliyle kurulan sanayi kuruluşlarıyla ülke ekonomisinin gelişiminde önemli rol oynamıştır. Bursa'da tekstil, otomotiv, makine-metal imalatı, tarıma dayalı sanayi ve gıda, mobilya gibi sektörler ön plana çıkmakta ve değer üretmektedir. Öne çıkan sektörlerinin yanında Bursa, raylı sistemler, havacılık, savunma gibi yükselen sektörleri ile de yüksek teknoloji ürünler üretmeye devam etmektedir.

Bursa, gelişmiş imalat sanayii ve ticareti sayesinde küresel bir çekim merkezi konumundadır. Türkiye'nin ekonomik büyümesinde ve başlıca yükselen ekonomilerden biri olmasında önemli bir paya sahiptir.

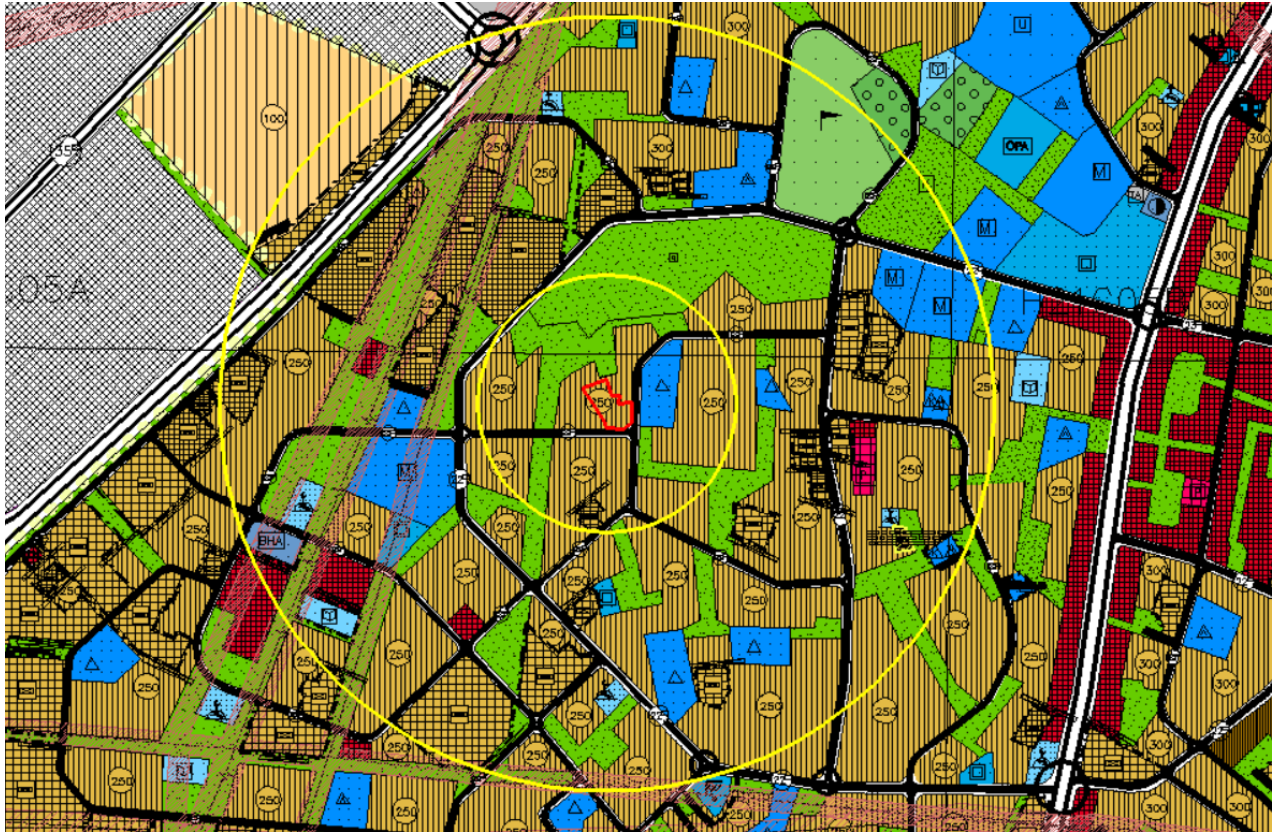


Bursa, bugün de termal tesisleriyle sağlık ve şifa turizmine öncülük etmektedir. Ovaları ve su kaynaklarının yanı sıra Bursa, doğu-batı ekseninde uzanan sıradağlarıyla da dikkat çekmektedir. Bunlar arasında en önemlisi ise 2.543 m’lik yüksekliğiyle Marmara Bölgesi’nin en yüksek dağı olan ve ülkemizde kış turizminin merkezi konumundaki Uludağ’dır.

Tarihi boyunca hep önemli bir şehir merkezi olma özelliğini koruyan Bursa, Doğu Roma ve Osmanlı Dönemlerinden kalma dini ve sivil mimarisiyle, İslâm ve Hristiyanlığa ait kutsal mekânlarıyla, yeşil doğası ve zengin şifalı su kaynaklarıyla, doğal gölleri, şelaleleri, otantik mekânlarıyla, kış turizminde bir marka olan Uludağ’ı ile ülkemizin doğal ve kültürel canlılığını en iyi şekilde yansıtmakta ve dört mevsim alternatif turizm çeşitleri sunmaktadır. Zengin tarihi, doğal güzellikleri, canlı sosyal ve ekonomik yapısıyla Bursa, günümüzde de “Kültürlerin Buluştuğu Şehir” olarak kendine has bir şehircilik modelini yaşamakta ve yaşatmaktadır.

### 2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

İmar Planı Değişikliğine konu 1312 ada 3 parselin yer aldığı 1/1000 ölçekli Fethiye – İhsaniye Revizyonu İmar Planına ilişkin Plan Açıklama Raporunun Nilüfer Belediyesinde olmaması sebebiyle detaylı veriye ulaşılamamıştır. 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı, Plan Açıklama Raporunda da herhangi bir Teknik ve Sosyal Altyapı Tablosu bulunmamaktadır.



İmar Planı Değişikliğine konu 1312 ada 3 parsel merkez kabul edilerek 1/5000 ölçekli Nilüfer Belediyesi Nazım İmar Planında oluşturan 500 metre yarıçap içinde 1 adet İlköğretim Tesis Alanı, 1500 metre yarıçap içinde; 6 adet İlköğretim Tesis Alanı, 3 adet Mesleki ve Teknik Lise Alanı, 3 adet Cami, 3 adet Sağlık Tesis Alanı, 1 adet Ortaöğretim Tesis Alanı, 1 adet Kültürel Tesis Alanı bulunmaktadır.

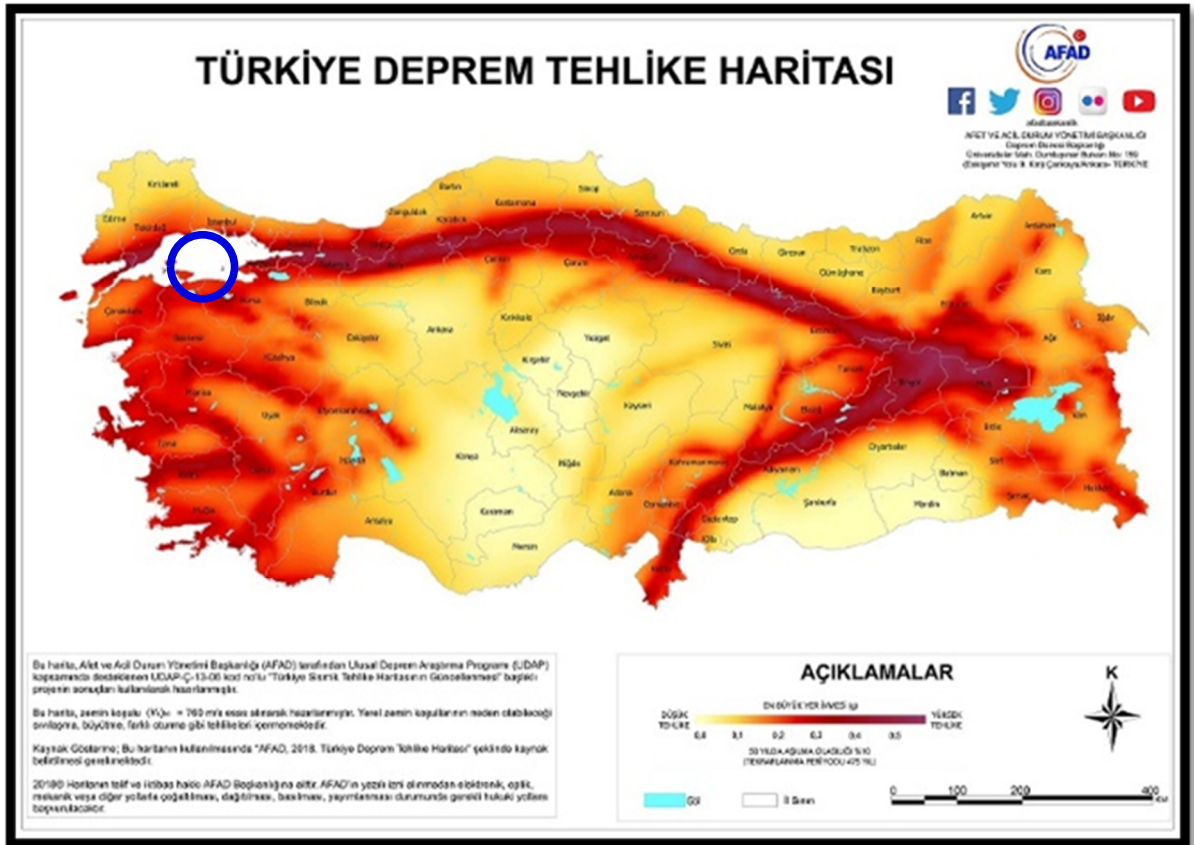
## 2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

### 2.4.1. Depremsellik

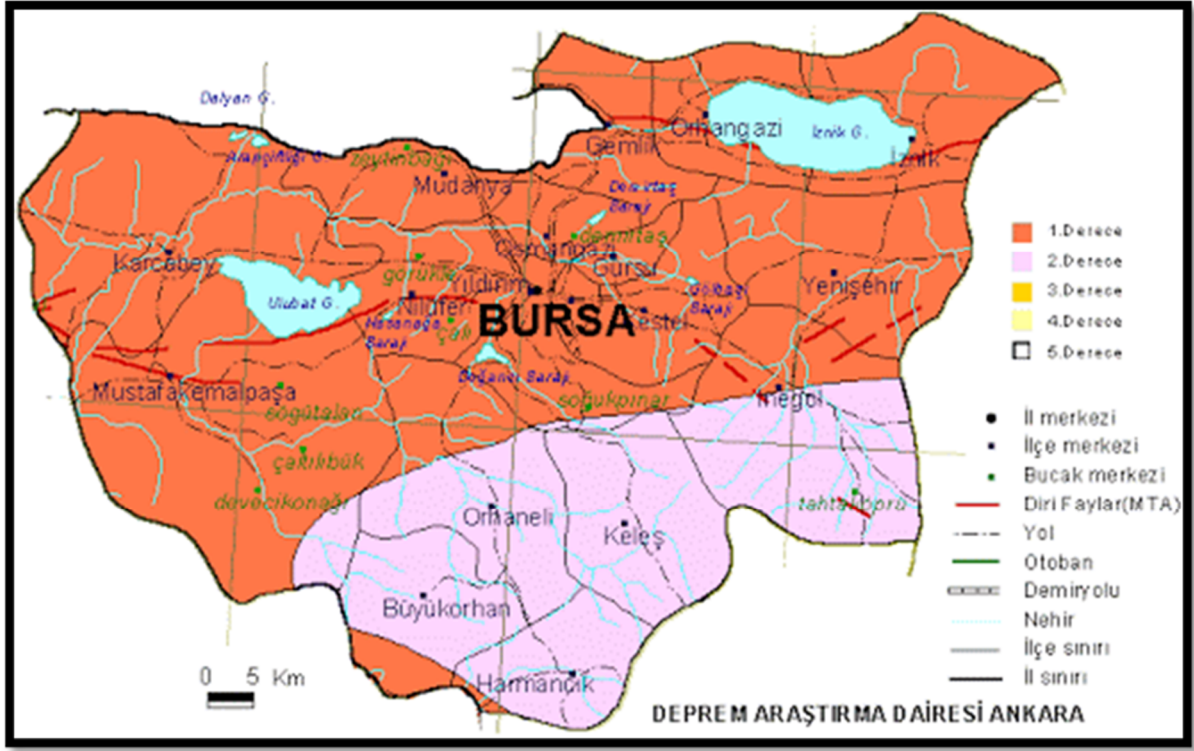
Depremler, iç dinamik süreçlerle yerkabuğu içerisinde meydana gelen deformasyonların yarattığı ve jeolojide fay olarak tanımlanan kırılmalar sonucu oluşan yer sarsıntılarıdır. Depremin büyüklüğü (magnitüd), kırılma (faylanma) esnasında açığa çıkan enerjinin miktarına bağlıdır. Kırılma yoluyla boşalan enerji, kırılma merkezinden uzaklaştıkça genelde düzenli olarak azalır. Ancak, bazen yerel jeolojik özelliklerden kaynaklanan olumsuz zemin koşulları bu durumu bozan unsur oluşturur ve kaynaktan uzak olunmasına rağmen depremin yıkıcı etkisinin beklenilenden fazla olmasına yol açar. Bu nedenle herhangi bir bölgenin deprem potansiyeli değerlendirilirken depreme yol açan fayların (aktif fay) ve yerel zemin özelliklerinin iyi bilinmesi gerekmektedir.

Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete’ de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren **“Türkiye Deprem Tehlike Haritası”** na göre 0,2-0,3 Aralığında tehlikeli alan içerisinde yer almaktadır Belirlenen tehlike aralığı en büyük yer ivmesinin 50 yılda aşılma olasılığına göre hesaplanarak değerlendirilmiştir.

Ayrıca planlama alanı 1996 yılı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre 1. Derece Deprem Bölgesi içerisinde yer almaktadır.

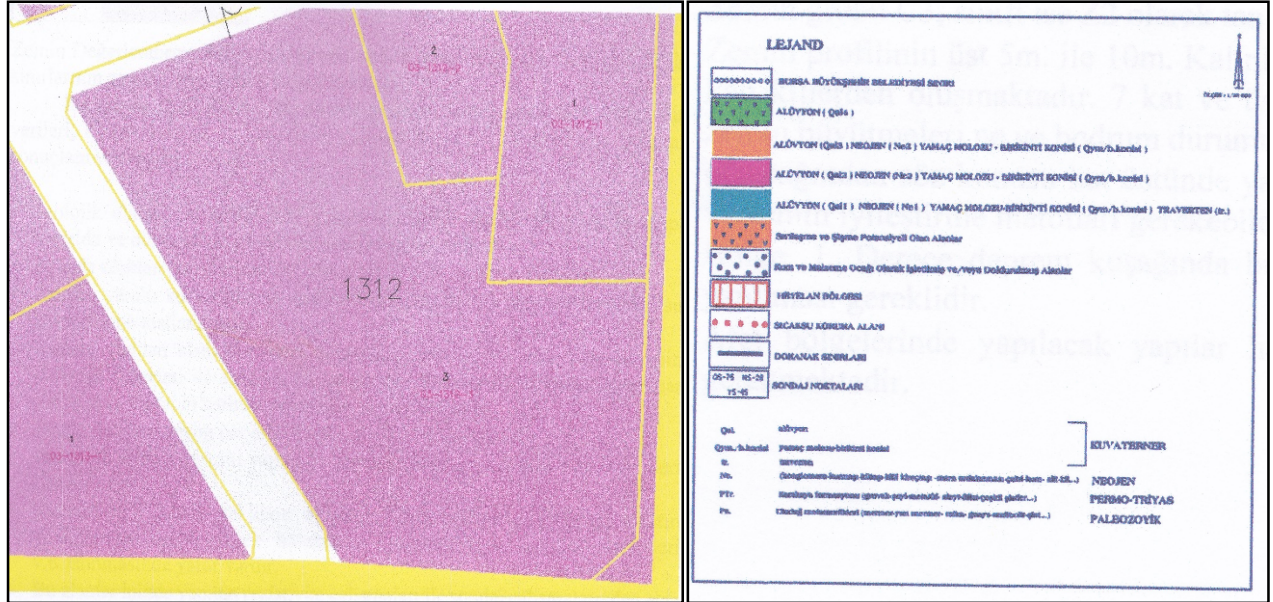






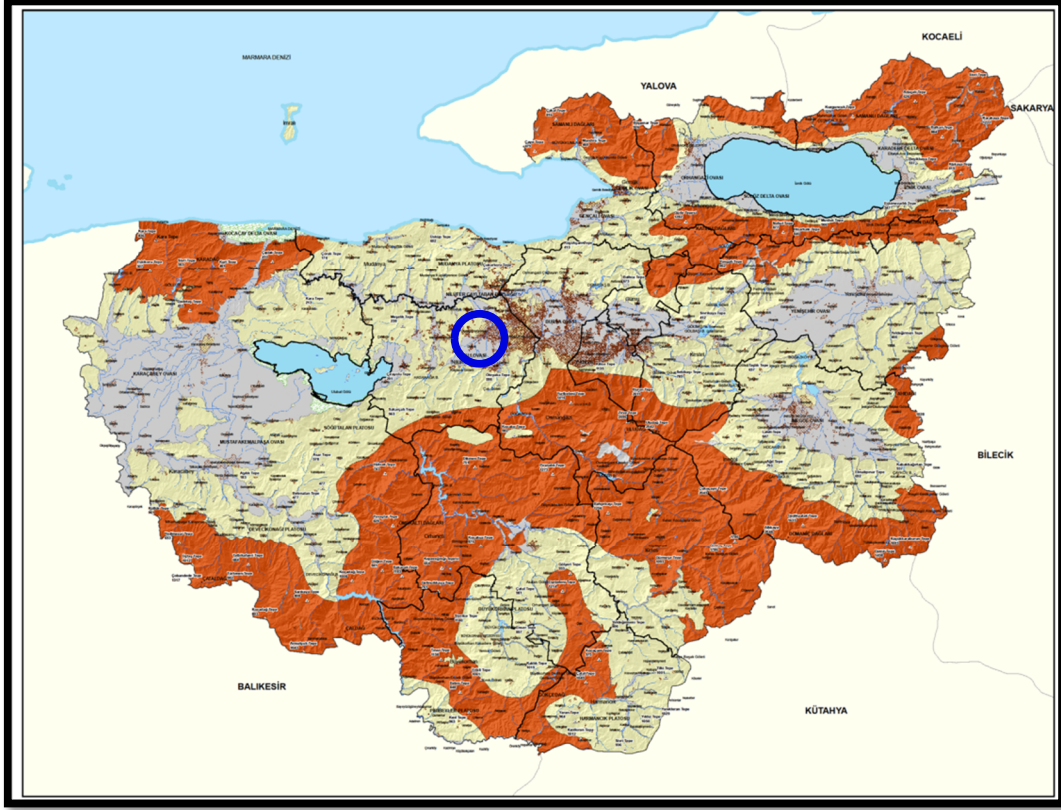
#### 2.4.2. Jeolojik Yapı

İmar Planı Değişikliğine konu 1312 ada 3 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 Etüdleri ve Temel Mühendisliği Değerlendirme Raporu"** kapsamında **"pembe bölge (neojen birimi)"** olarak tanımlanan alanda kalmaktadır.



### 2.4.3. Morfolojik Yapı

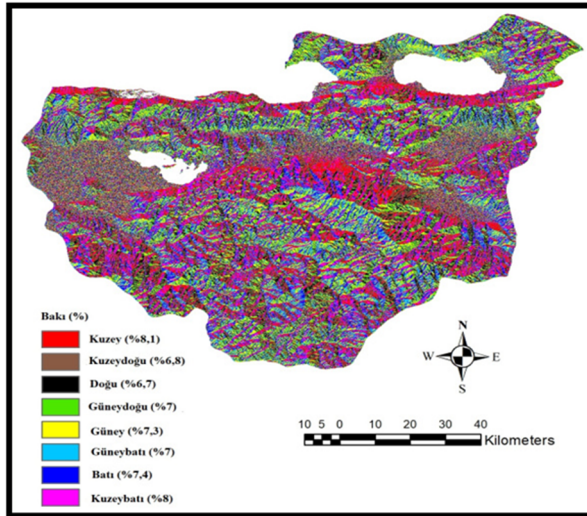
Planlama alanı, kuzeyinde Bursa ovası güneyinde platolar ve Uludağ'ın kolları ile çevrili bir alanda bulunmaktadır. Planlama Alanı Bursa kent merkezinde yerleşim alanı içerisinde yer almaktadır. Alan Uludağ eteklerine yaklaşık 2 km, Bursa Ovasına ise yaklaşık 3,5 km uzaklıkta kent merkezinde yer almaktadır.



#### 2.4.3.1. Eğim Durumu

İmar Planı Değişikliği konu 1312 ada 3 parsel topoğrafik olarak düz bir bölgede yer almaktadır. Parselin ortalama eğimi %0-2 aralığındadır.

#### 2.4.3.2. Yönelim Durumu



Planlama alanı kuzey-kuzeybatı yönelimindedir. Alanda Kuzey-kuzeybatı yönünden esen Karayel hâkim rüzgârdır.



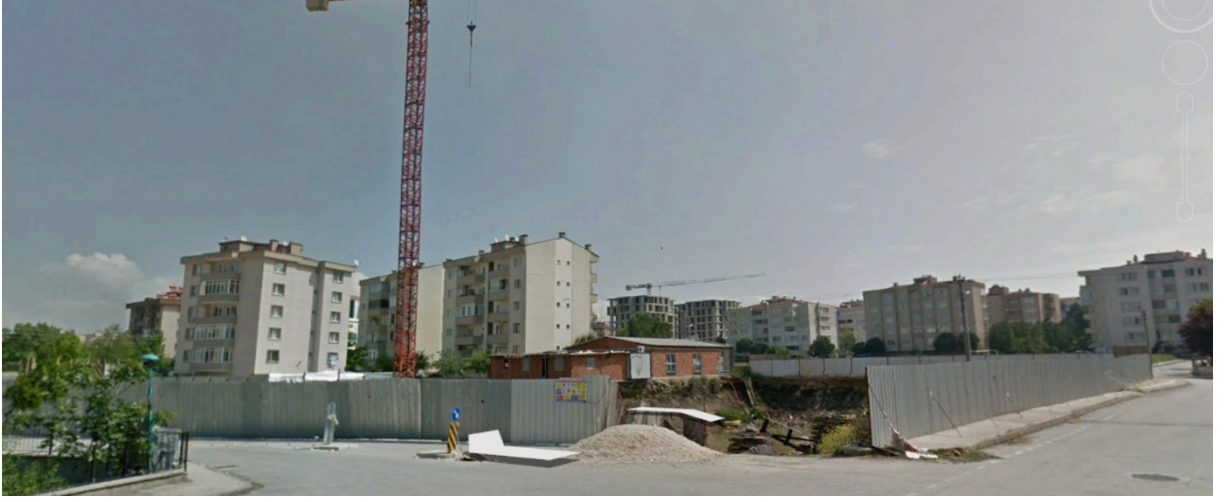
## 2.5. ARAZİ KULLANIMI

Parsel üzerinde 7 blok halinde A-B-C-D-E-F-G bloklarından oluşan toplamda 70 daire bulunan, bodrum + zemin + 4 normal kat olmak üzere toplam 6 katlı olan, 22.5.1990 tarih ve 8/30 sayılı Yapı Ruhsatı, 6.7.1995 tarih ve 112/08 sayılı Yapı Ruhsatı ile 23.12.1996 tarih ve 150/07 sayılı Yapı Ruhsatına göre inşa edilmiş **TOLAYİS SİTESİ** yer almakta iken yapılar **19.1.2018 tarih ve 175730 numaralı Yapı Kimlik Belgeleri ile RİSKLİ BİNA TESPİT EDİLMİŞTİR.**

Riskli Yapı Tespitleri ardından binalar Nilüfer Belediyesince düzenlenen 12.6.2018 tarih ve 2018/67 sayılı Yıkım Ruhsatı ile binalar yıkılmıştır.

Mevcut durumda parsel üzerinde yer alan Tolayis Sitesine ait bloklar yıkılmış durumdadır. Parsel mevcut durumda hafriyat alınmış durumda olup su basman seviyesinde bir adet bina temeli bulunmaktadır.





## 2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

İmar Planı Değişikliğine konu bölge, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, H21c05d2a pafta 1312 ada 3 parseldir. Parsel tapuda “**ARSA**” vasfında olup **4921,00 m<sup>2</sup>** yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde daha önce yer alan Tolayis Sitesi kat mülkiyetli iken yapıların yıkılması sonucunda kat mülkiyeti terkin edilerek ana taşınmaz arsa vasfında dönmüş, eski kat malikleri arsa hissedarı durumuna gelmiştir. Parselin mülkiyetinin tamamı şahıslara ait olup kamu mülkiyeti bulunmamaktadır.

## 2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

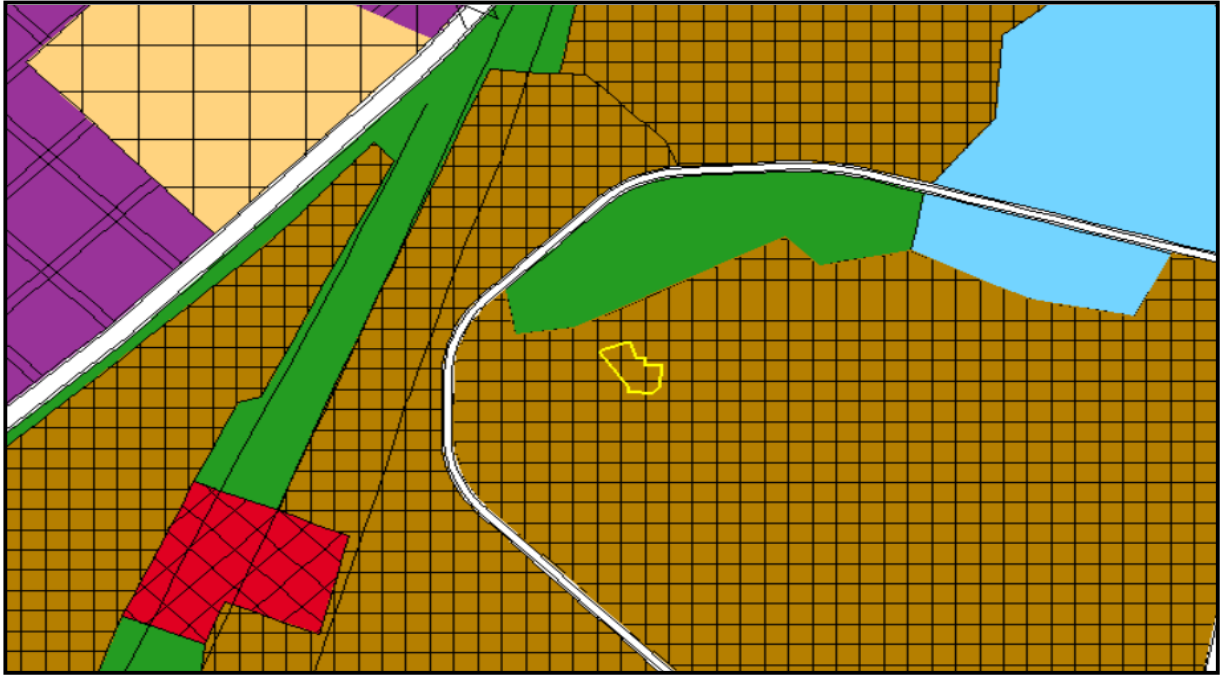
İmar Planı Değişikliğine konu 1312 ada 3 parsel, Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 19.1.1998 yılında onaylanan 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 yılı Çevre Düzeni Planında; “**Mevcut Kentsel Yerleşim Alanında**” kalmaktadır.





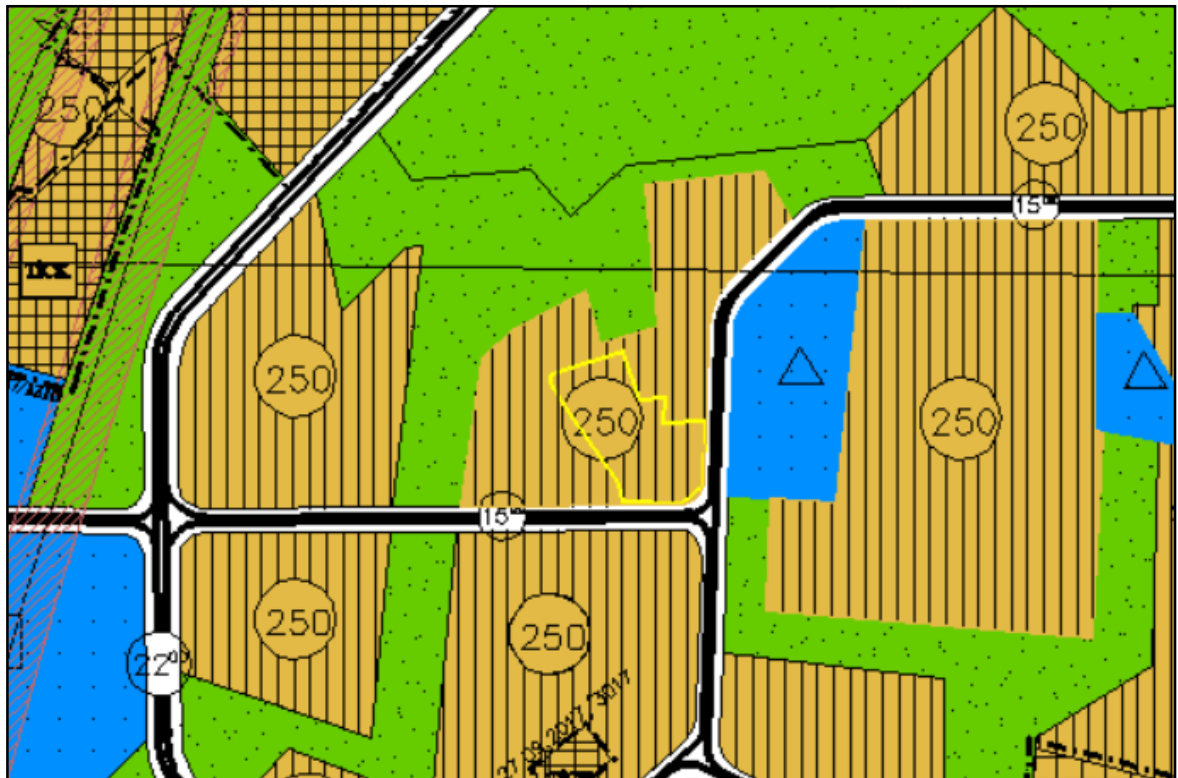
### 2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

İmar Planı Değişikliğine konu 1312 ada 3 parsel 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında: ***“yüksek yoğunluklu meskun konut alanında”*** yer almaktadır.



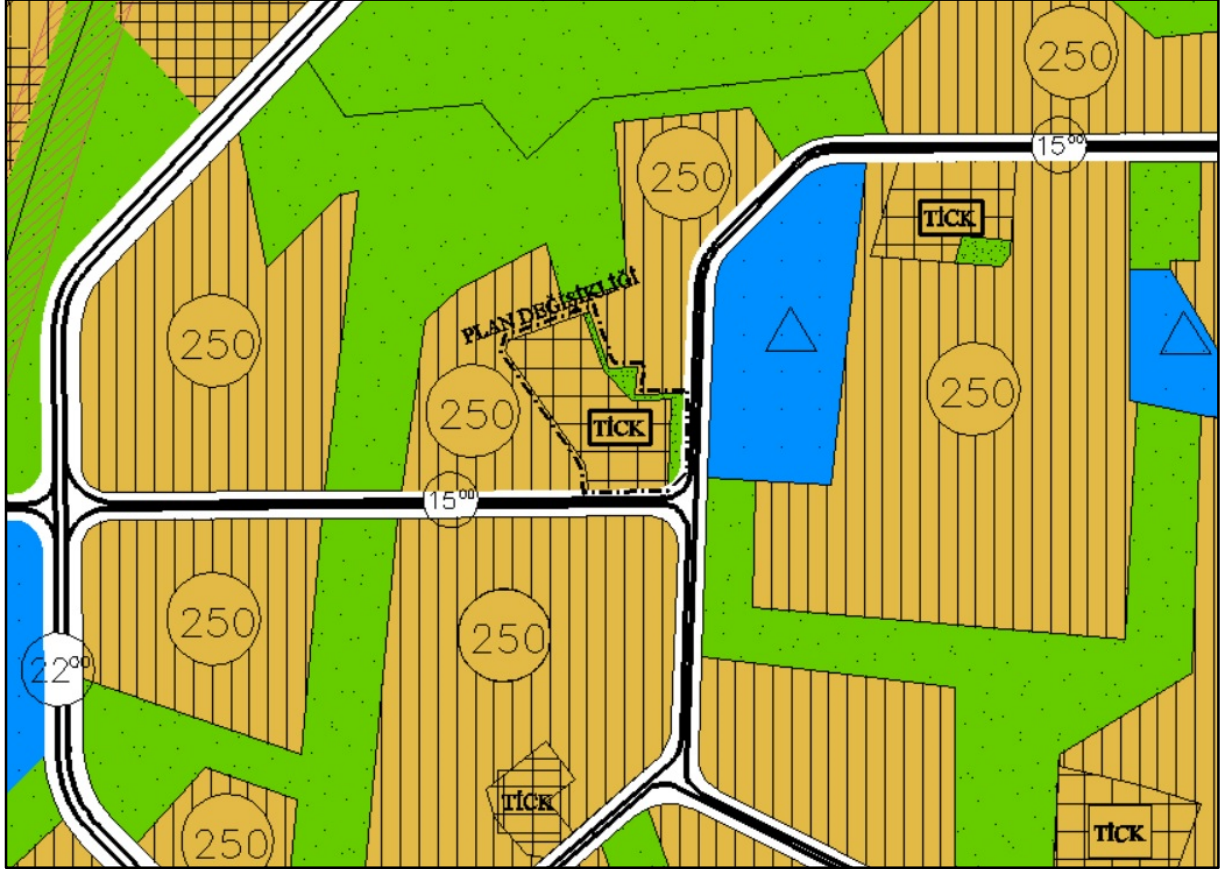
### 2.7.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

İmar Planı Değişikliğine konu 1312 ada 3 parsel 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 değiştirilmiş, kuzey ve doğu bölümünde Park Alanı ayrılmıştır.**



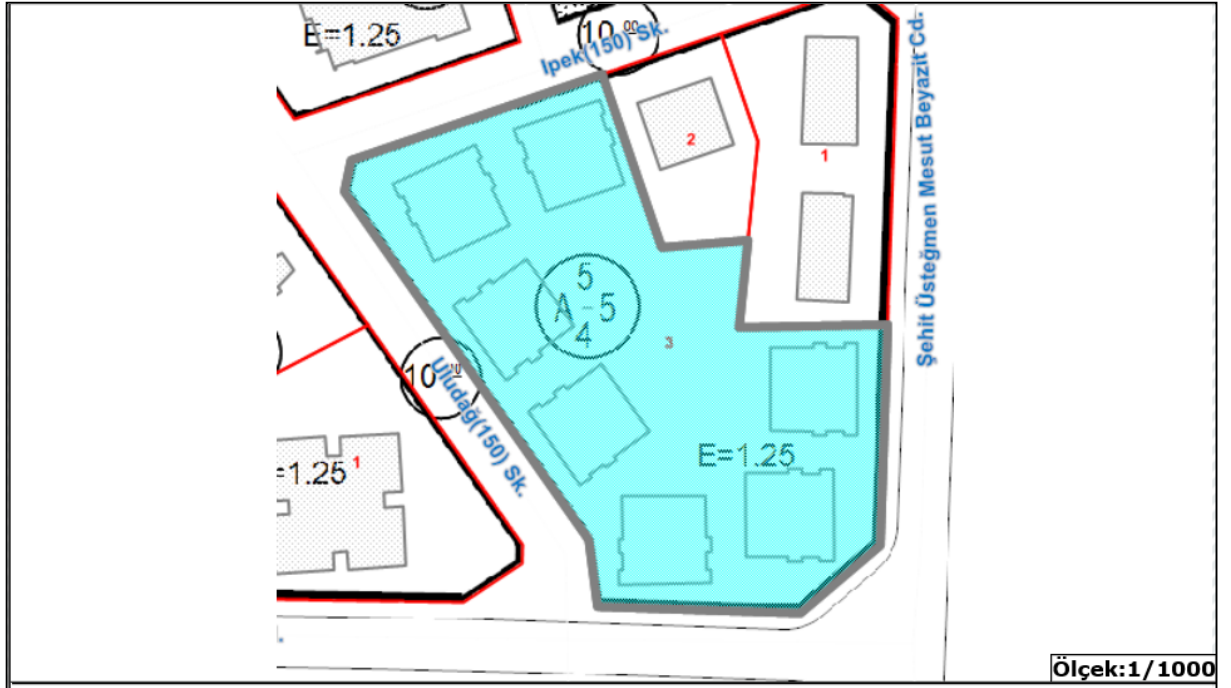
#### 2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Parsele yönelik Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 27.9.2017 tarih ve 2990 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği, Bursa 1.İdare Mahkemesi'nin 2017/1870 esas sayılı kararıyla İPTAL EDİLMİŞTİR.

### 3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

#### 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

İmar Planı Değişikliğine konu 1312 ada 3 parsel 1/1000 ölçekli Fethiye – İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planında: **“ayrık nizam, hmax:15,50 metre, kaks 1,25, yoldan 5 metre, yan bahçe 4 metre ve arka bahçe yönetmelik çekme mesafeli yapılaşma koşullu KONUT alanında”** yer almakta iken Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.9.2017 tarih ve 2990 sayılı kararıyla 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği onaylanmıştır.



- KONUT Alanı. Otopark parsel içinde çözümlenir.
- GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
- --- NEOJEN zeminde kalmaktadır..
- Plan yapılanma şartları ektedir. 5490 Sayılı Nüfus Hizmetleri Kanunun Adres ve Numaralamaya İlişkin Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI					PLAN YAPILANMA ŞARTLARI			
Adı : <a href="#">1005/Fethiye İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı</a>					İmar Yüksekliği	H:15.50m	İnşaat Nizamı	AYRIK
					Bina Derinliği	-	Taban Alanı Ks	0,40
Onay Tarih - No		14.03.2005 - 146			Ön Bahçe Mesafesi	5,00	Kullanma Alanı Ks	1,25
					Yan Bahçe Mesafesi	4,00	Kot Alınacak Nokta	Yönetmelik
Kadastro ve Plan	Pafta	Ada	Parsel	Alanı	Arka Bahçe Mesafesi	-		
	H21C05D2A	1312	3	4919,91 m²				

Onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğinde, Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda kentsel dönüşüm yapılması durumunda emsal değeri 0,50 arttırılmış, yükseklik 24,50 metre, çekme mesafeli yollardan 5 metre, komşu parsellerden 3 metre olarak düzenlenmiş, parselere yönelik plan notları ilavesi yapılmıştır.

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ATAEVLER MAHALLESİ  
1/1000 ÖLÇEKLİ FETHİYE İHSANİYE REVİZYONU UYGULAMA İMAR PLANI  
1312 ADA 3 PARSEL İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

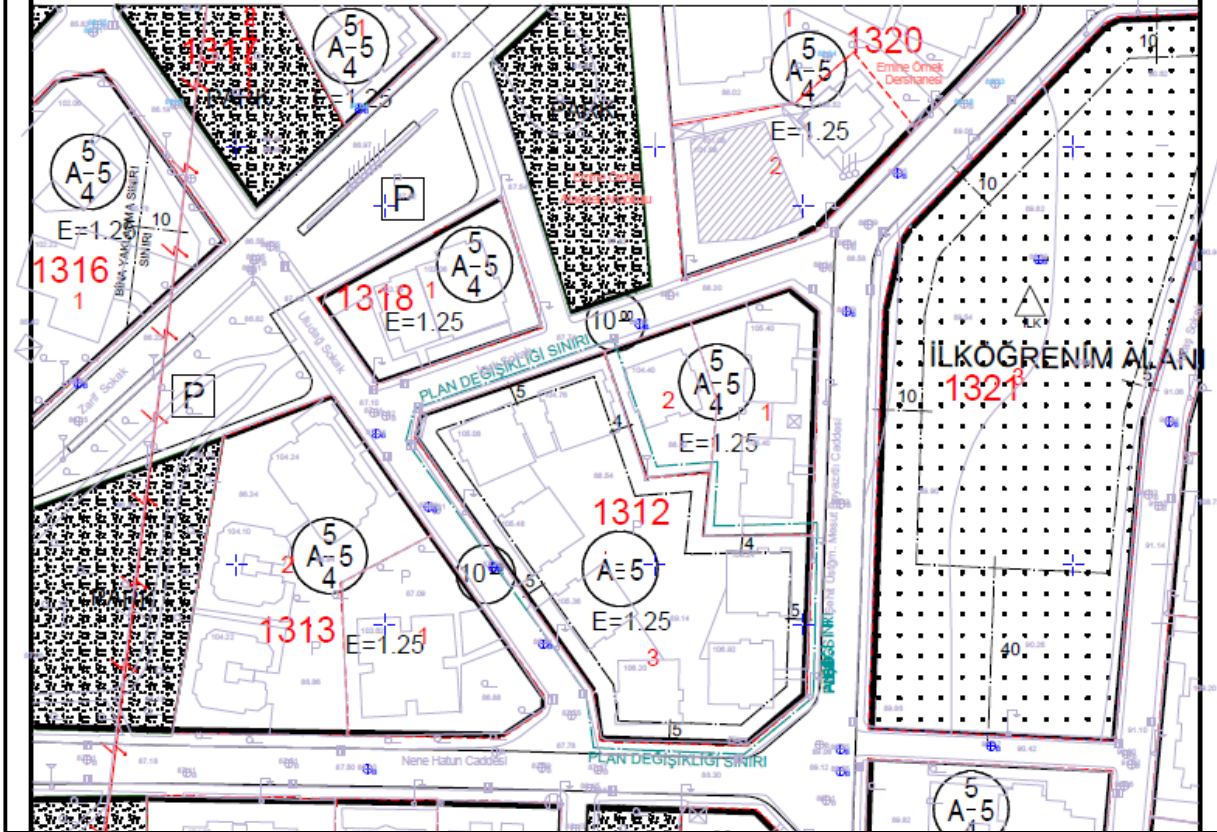
GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI

KONUT ALANI

PLAN NOTLARI:

- 1- Riskli yapı şerhi aldığı takdirde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016/14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı kanunun 6/12 bendi uyarınca geçişi olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği geçerlidir. Kentsel dönüşüm yapılması durumunda E=1.75, Yençok= 24.50 m. (8 kat), çekme mesafeleri yoldan 5 metre, komşu parsellerden 4 metre olarak uygulanacaktır.
- 2- Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- 3- Bodrum/zemin katta konut birimleri ile birlikte günlük ihtiyaçların karşılanmasına yönelik isteğe bağlı ticari birimler yer alabilir.
- 4- 2.Bodrum kat açığa çıkabilir. 2.Bodrum kattan bina ve otopark girişi ile birlikte 1.bodrum katın devamı niteliğinde bağımsız bölüm eki yapılabilir.
- 5- Su basman kotu 3 metre'ye kaldırılabilir. Kot yolun en yüksek noktasından alınacaktır.
- 6- 1.Bodrum kat iskan edilebilir. 1.Bodrum katta iskan edilen alanın %50'si emsale dahil değildir.
- 7- Toplam kat alanının %20'sini geçmeyen balkonlar, açık çıkımlar ve teraslar emsale dahil değildir.
- 8- Son kat üzerinde çatı eğimi içinde kalmak kaydıyla son kata bağlı eklenti yapılabilir. Yapılan eklentiler emsale dahil değildir.
- 9- Kattaki açık ve kapalı merdiven, sahanlık ve koridor alanlarının 1 ve 2 daireli bloklarda 14 m<sup>2</sup>'si, 3 ve 3'den fazla dairenin aynı merdivenden faydalanması halinde ise artan her daire için 5 m<sup>2</sup> ilave edilmek suretiyle bulunacak alanlar emsale dahil değildir.



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 27.9.2017 tarih ve 2990 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği, **Bursa 1.İdare Mahkemesi'nin 2017/1870 esas sayılı kararıyla İPTAL EDİLMİŞTİR.**

**SONUÇ OLARAK;** 1312 ada 3 parseline yönelik imar planı değişikliği mahkeme kararıyla iptal edilmiş, herhangi bir geriye dönüş kararı alınmamış, yeni bir imar planı değişikliği onaylanmamış durumdadır.

İmar Planı Değişikliğine konu 1312 ada 3 parsel Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.9.2017 tarih ve 2990 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği ile emsal değeri 0,50 arttırılmış ardından kat adedi 8 kata (24,50 metre) çıkarılmış ve plan notu ilavesi yapılmıştır. Alınan bu kararlara istinaden kentsel dönüşüm yapılması için gerekli çalışmalar başlatılmış parsel üzerindeki binalar **19.1.2018 tarih ve 175730 numaralı Yapı Kimlik Belgeleri ile RİSKLİ BİNA TESPİT EDİLMİŞ ardından binalar Nilüfer Belediyesince düzenlenen 12.8.2018 tarih ve 2018/67 sayılı Yıkım Ruhsatı ile yıkılmıştır.**

Mahkeme kararlarına ile imar planı değişikliklerinin iptal edilmesi, mevcut binaların yıkılması site sakinlerinin mağduriyetine sebep olmuştur.

Mahkeme kararında belirtilen iptal gerekçeleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yetki yazısında belirtilen şartlar dikkate alınarak Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, 1312 ada 3 parsel yönelik 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği hazırlanmış ve onay için Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'ne sunulmuştur.

### **3.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI**

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,***
- ***Ada bazında çözümlenmesi***

olarak belirtilmiştir.

Mahkeme kararında belirtilen iptal gerekçeleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yetki yazısında belirtilen şartlar dikkate alınarak Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, 1312 ada 3 parsel yönelik 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan İmar Planı Değişikliğinde; parselin Şehit Üsteğmen Mesut Beyazıt Caddesi'ne cepheli doğu bölümünde 252,00 m<sup>2</sup> Park Alanı ayrılmış, parselin kuzey komşu parselleri olan 2 ve 4 parseller ile arasında 3 metrelik Yaya Yolu ile 114,46 m<sup>2</sup> Park Alanı ayrılmış, parselin fonksiyonu TİCK (ticaret + konut) Alanı olarak değiştirilmiş, Emsal= 1,75, Yençok=24,50 metre, yapı yaklaşma mesafeleri taşıt yollarından 5 metre, yeni oluşturulan 3 metrelik yaya yolundan ve park alanından 3 metre olarak tariflenmiştir. Hazırlanan İmar Planı Değişikliğinde 1312 ada 3 parsel diğer parsellerden yol ile ayrılarak adaya çevrilmiştir. Hazırlanan İmar Planı Değişikliği sonrası olan TİCK Alanı 4314,67 m<sup>2</sup> dir.

Hazırlanan İmar Planı Değişikliği sonrasında parselin 1/1000 ölçekli Fethiye – İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planındaki emsal değerinden (E:1,25) gelen toplam inşaat alanı 6151,25 m<sup>2</sup> den 8611,75 m<sup>2</sup> ye çıkmış, toplamda 2460,50 m<sup>2</sup> lik inşaat alanı artışı meydana gelmiştir.

Hazırlanan İmar Planı Değişikliği ile parseli yönelik ilave edilen plan notlarına göre inşaat alanının %71,43'ü konut, %28,57'si ticaret alanı olarak kullanılacaktır. Plan notlarına göre 0,50 emsal artışının tamamı ticaret amaçlı kullanılacaktır. Bu durumda 2460,50 m<sup>2</sup> lik inşaat alanı artışının tamamı ticaret amaçlı kullanılacaktır. Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin belirlediği standartlar doğrultusunda konut kullanımda kişi başı yaşam alanı 35 m<sup>2</sup>, kişi başı donatı alanı 17,25 m<sup>2</sup>, ticaret alanında ise konut alanında belirlenen oranın yarısı kadar



donatı ayrılması kabulüyle hazırlanan imar planı değişikliğinde artan inşaat alanının tamamının ticaret amaçlı kullanılacağı belirtilmiş olup bu durumda (2460,50 m<sup>2</sup> / 70 kişi/ m<sup>2</sup>) 35,15 kişilik nüfus artışı meydana gelmiştir. Kişi başı donatı alanı 17,25 m<sup>2</sup> kabulüyle 606,33 m<sup>2</sup> donatı alanı ayrılması gereklidir.

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B, METRUK)
1312 ADA 3 PARSEL	4921.00	TOLAYİS SİTESİ	B GRUBU
	Tarihi/Sayısı	Bağımsız Bölüm (m²)	Toplam İnşaat Alanı (m²)
Ruhsat Bilgileri	-	-	-
	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m²)	
Riskli Yapı Bilgileri	19.01.2018		
	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m²)	ÖNERİ PLAN (m²)	FARK
KONUT ALANI	4921.00	0.00	4921.00
TİCARET ALANI	0.00	0.00	
TİCARET-KONUT ALANI	0.00	4314.67	-4314.67
YOL ALANI	0.00	239.87	-239.87
PARK ALANI	0.00	366.46	-366.46
TOPLAM ALAN	4921.00	4921.00	0.00
**Öneri Plan Fonksiyon kullanım % 71.43'ü KONUT, %28.57'si TİCARET ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.			
	Emsal 1.25	Emsal 1.75	
KONUT İNŞAAT ALANI	6151.25	6151.25	0.00
TİCARET İNŞAAT ALANI	0.00	2460.50	2460.50
TOPLAM İNŞAAT ALANI	6151.25	8611.75	2460.50
	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	0.00	0.00	0.00
TİCARET ALANI	2460.50	35.15	606.33
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			606.33

Hazırlanan İmar Planı Değişikliğinde Şehit Üsteğmen Mesut Beyazıt Caddesi'ne cepheli doğu bölümünde ve kuzeyinde komşu parseller ile arasında kadastral parsel sınırından toplam **366,46 m<sup>2</sup> alan PARK, 239,87 m<sup>2</sup> alan YOL** olarak ayrılmış **TİCK alanı 4314,67 m<sup>2</sup> olmuştur. Toplam terk edilen alan 606,33 m<sup>2</sup>'dir.**

**Hazırlanan İmar Planı Değişikliği ada bazında yapılmış, gerekli sosyal donatı ayrılmış olup Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 5.9.2016 ve E:14820 sayılı yazısında devredilen yetki şartlarına ve mahkemenin daha önceki iptal kararında belirtilen gerekçeler ortadan kaldırılmıştır.**

Hazırlanan İmar Planı Değişikliğinde parselere 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 KONUT İÇİN 31,25 m<sup>2</sup>, TİCARET İÇİN 70 m<sup>2</sup> VE KİŞİ BAŞI EN DÜŞÜK DONATI ALANI 17,25 m<sup>2</sup> OLARAK KABUL EDİLMİŞ VE İLAVE ALINAN 0,50 EMSALİN TAMAMI TİCARET OLARAK KULLANILMAK ÜZERE 606,33 m<sup>2</sup> OLARAK

HESAPLANMIŞTIR. BU ALANLAR PARK VE YOL ALANI OLARAK KAMUYA BİLABEDEL TERKEDİLECEKTİR. TERK İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

- 3- EMSAL 4921 m<sup>2</sup> ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.
- 4- PLANDA KAMUYA TERKEDİLEN ALANLAR (PARK VE YOL ALANI) PLANDA ÖNGÖRÜLEN KULLANIM FONKSİYONLARI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
- 5- EMSALE KONU İNŞAAT ALANININ %71,43'Ü KONUT, %28,57'Sİ TİCARET ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR. (İLAVE ALINAN 0,50 EMSALİN TAMAMI TİCARET OLARAK KULLANILACAKTIR.)
- 6- YUKARIDA BELİRTİLEN STANDARTLAR DOĞRULTUSUNDA DONATI ALANI AYRILACAĞINDAN, BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 26.09.2018 TARİH VE 2362 SAYILI KARARINDA BELİRTİLEN ŞARTLAR ARANMAYACAKTIR.
- 7- PARSELLERDEN TERK EDİLECEK PARK ALANI, NİLÜFER BELEDİYESİ'NCE UYGUN BULUNACAK PEYZAJ PROJESİ DOĞRULTUSUNDA PARSEL MALİKİNCE YAPILACAKTIR. DÜZENLEME PROJESİ BELEDİYESİNCE UYGUN BULUNMADAN VE GERÇEKLEŞTİRİLMESİNE İLİŞKİN TAAHHÜT ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI, TAAHHÜTNAME GERÇEKLEŞTİRİLMEDEN YAPI KULLANMA İZNİ VERİLEMEZ.

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 DEĞİŞİKLİĞİ ÖRNEĞİ

