



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BEŞEVLER MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ BEŞEVLER REVİZYONU UYGULAMA İMAR PLANI
612 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, Beşevler Mahallesi, H21c05d4b pafta 612 ada 3 parseldir. Parsel tapuda “**ARSA**” vasfında olup **1866,00 m²** yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde Kenter Sitesi yer almakta iken binalar mevcut durumda yıkılmış, parsel boş arsa durumundadır.

İmar Planı Değişikliğine konu 612 ada 3 parsel Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 21.9.2017 tarih ve 2576 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği ile **emsal değeri 0,50 arttırılmış ve kat adedi 6 kata (18,50 metre) çıkarılmış**, plan notu ilavesi yapılmıştır. Alınan bu kararlara istinaden kentsel dönüşüm yapılması için gerekli çalışmalar başlatılmış parsel üzerindeki binalar **İltest Mimarlık Mühendislik İnşaat Yapı Araştırma ve Test Merkezi Tic. San. Ltd. Şti firması tarafından hazırlanan Riskli Bina Tespit Raporu** firmanın 27.9.2017 tarihli dilekçesi (Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü evrak giriş tarihi 27.9.2017 sayısı 31152’dir.) ile Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’ne sunulmuş ardından 13.11.2017 tarih ve 169023 numaralı Yapı Kimlik Belgesi ile **RİSKLİ BİNA TESPİT EDİLMİŞ** ardından binalar Nilüfer Belediyesince düzenlenen 27.12.2017 tarih ve 2017/45 sayılı Yıkım Ruhsatı ile yıkılmıştır.

Bursa 3.İdare Mahkemesi’nin 2018/14 esas, 2018/635 karar sayılı 8.5.2018 tarihli kararı, Bursa 3.İdare Mahkemesi’nin 2017/1895 esas, 2018/455 karar sayılı 3.4.2018 tarihli kararı, Bursa 3.İdare Mahkemesi’nin 2018/190 esas, 2018/979 karar sayılı 3.7.2018 tarihli kararı ile imar planı değişikliklerinin iptal edilmesi, mevcut binanın 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.

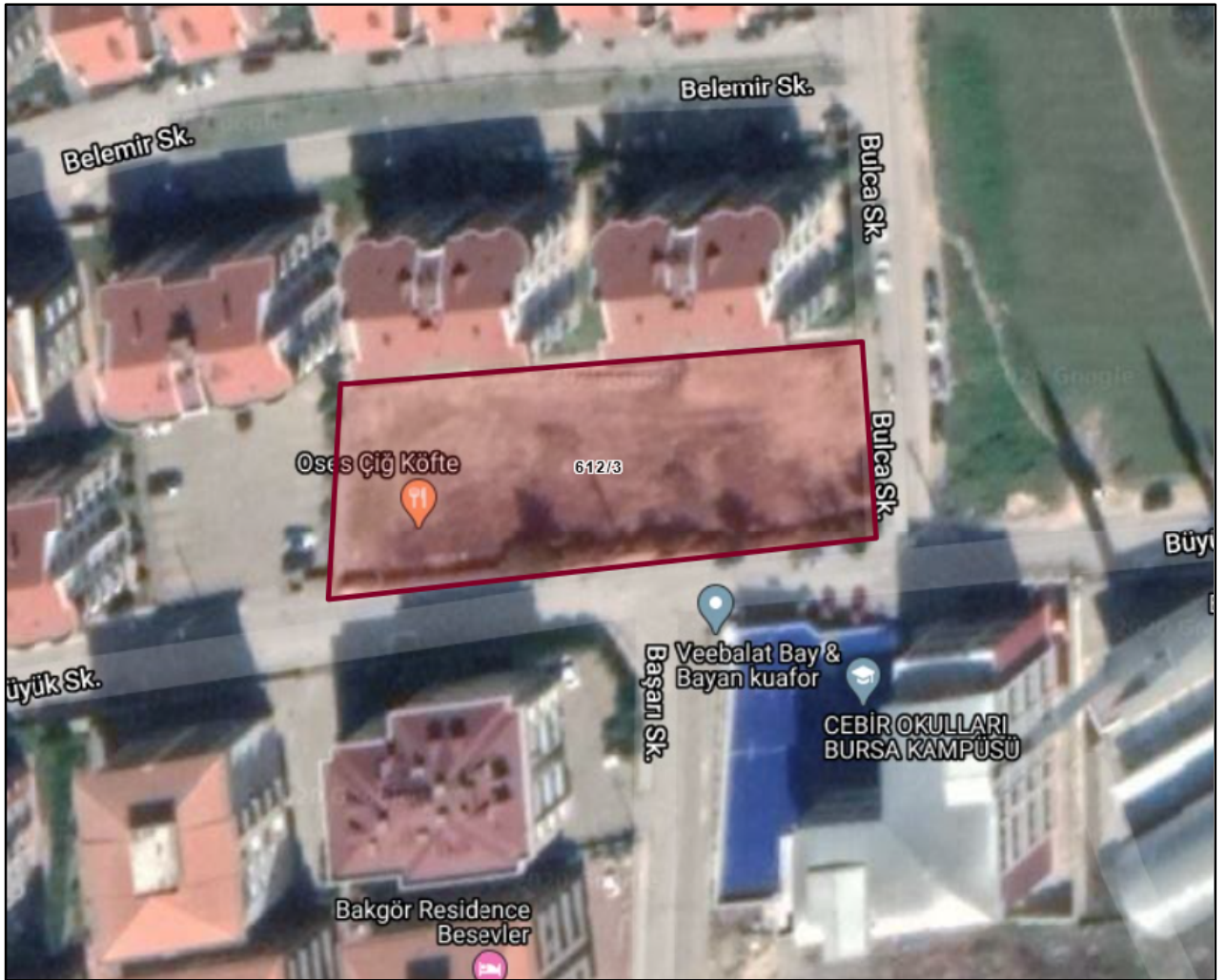
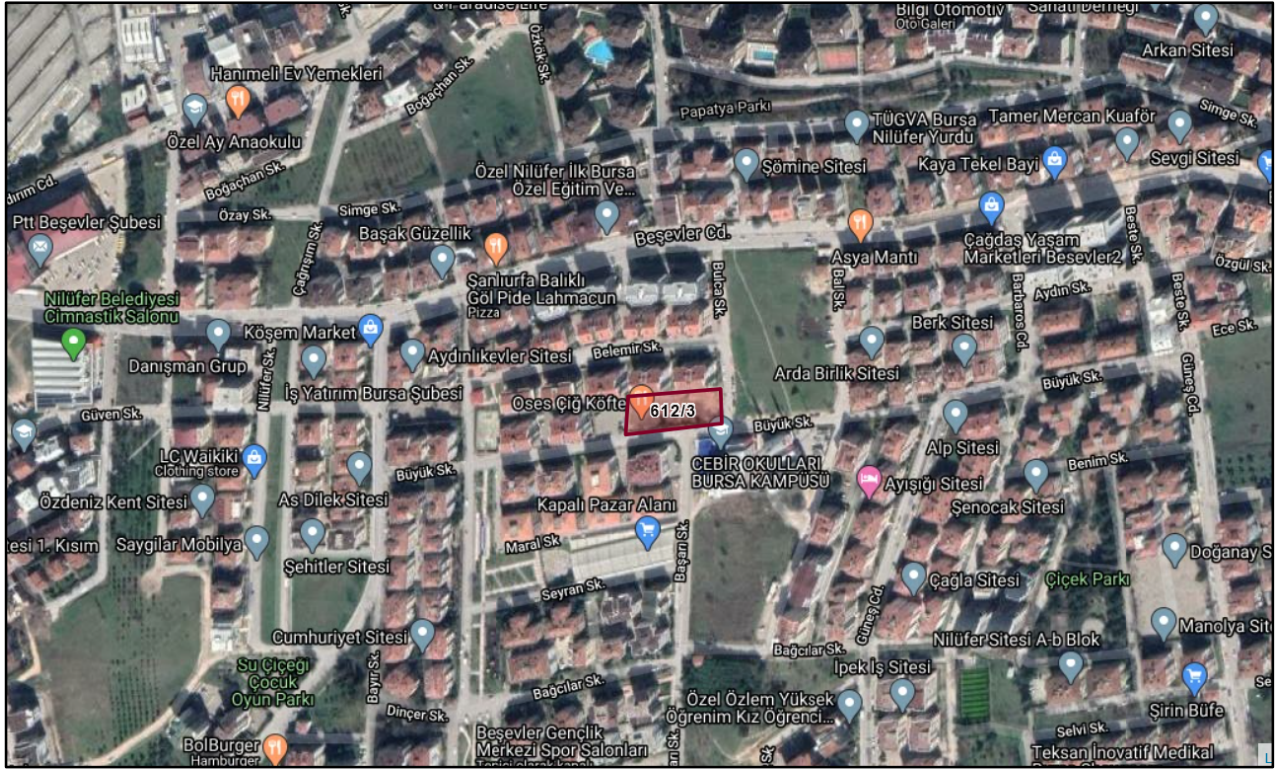
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

İmar Planı Değişikliğine konu bölge, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi, H21c05d4b pafta 612 ada 3 parseldir. Parsel tapuda “**ARSA**” vasfında olup **1866,00 m²** yüzölçümüne sahiptir.

İmar Planı Değişikliğine konu parsel konum olarak Beşevler Mahallesi sınırlarında, Beşevler Caddesi’nin güneyinde, Safa Cami ve Özel Cebir Okulları’nın kuzeyinde yer almaktadır. Parselin güneyi Büyük Sokağa, doğusu Buca Sokağa cephelidir.

Parselin bulunduğu bölgede genel olarak site şeklinde yapılmış 5 kat üzeri, orta gelir grubuna hitap eden binalar yer almaktadır. Bölgenin genel yapılaşması konut fonksiyonu olup Beşevler Caddesi, Bilginler Caddesi gibi ana caddeler ile bu caddelere açılan ara sokaklar üzerindeki binaların giriş katlarında ticaret birimleri yer almaktadır. Bölge her türlü altyapı imkanından istifade etmektedir.



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 itibarıyla 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 anlaşılabacağı üzere Bursa İli gelişen ekonomik faaliyetleri ve coğrafi konumu itibarıyla gelişen bir il konumunda olup, buna bağlı olarak kentin nüfusu sürekli artış göstermektedir.

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

Bursa, doğal güzelliklerle sanayi ve teknoloji uyumunu başarmış dünyanın nadir birkaç şehrinden 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.

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

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 itibarıyla 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.

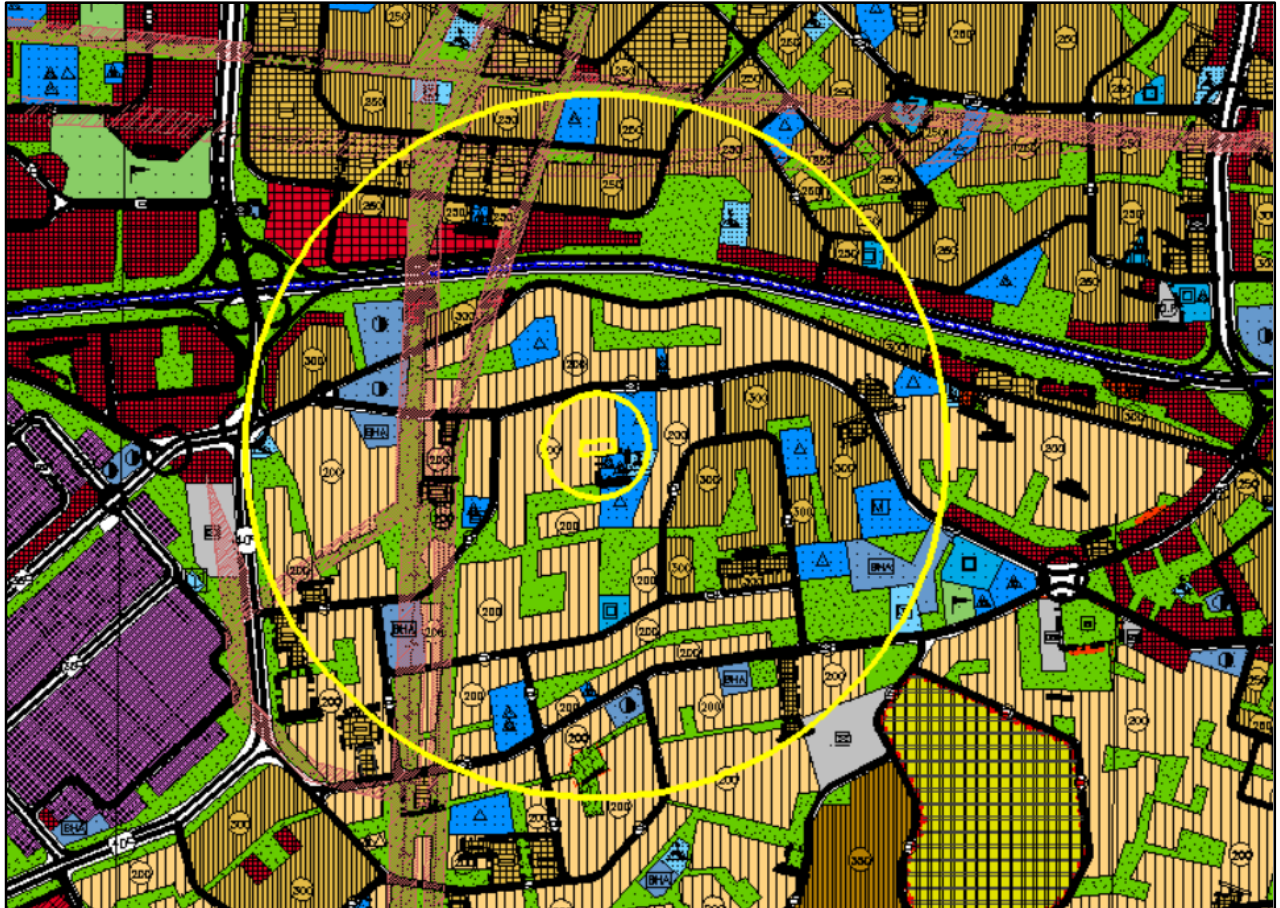
Bursa, gelişmiş imalat sanayii ve ticareti sayesinde küresel bir çekim merkezi konumundadır. Türkiye'nin ekonomik büyümesinde ve başlıca yükselen ekonomilerden biri olmasında önemli bir paya sahiptir.

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 612 ada 3 parselin yer aldığı 1/1000 ölçekli Beşevler 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.



2.4.1. Depremsellik

2.4.1. Depremsellik

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.

TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASI

AFET VE ACİL DURUM YÖNETİM BAŞKANLIĞI
Deprem Bölümü Başkanlığı
Genelkurul Yolu, Çankaya Kurum Bld. 06100
Ankara / Türkiye

Bu harita, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) tarafından Ulusal Deprem Anlaşırma Programı (UDAP) kapsamında geliştirilen USAP Ç-13-06 kod no'lu "Türkiye Deprem Tehlike Haritası"nın Güncellenmesi" başlıklı projesi sonucunda kullanışlı hale getirilmiştir.

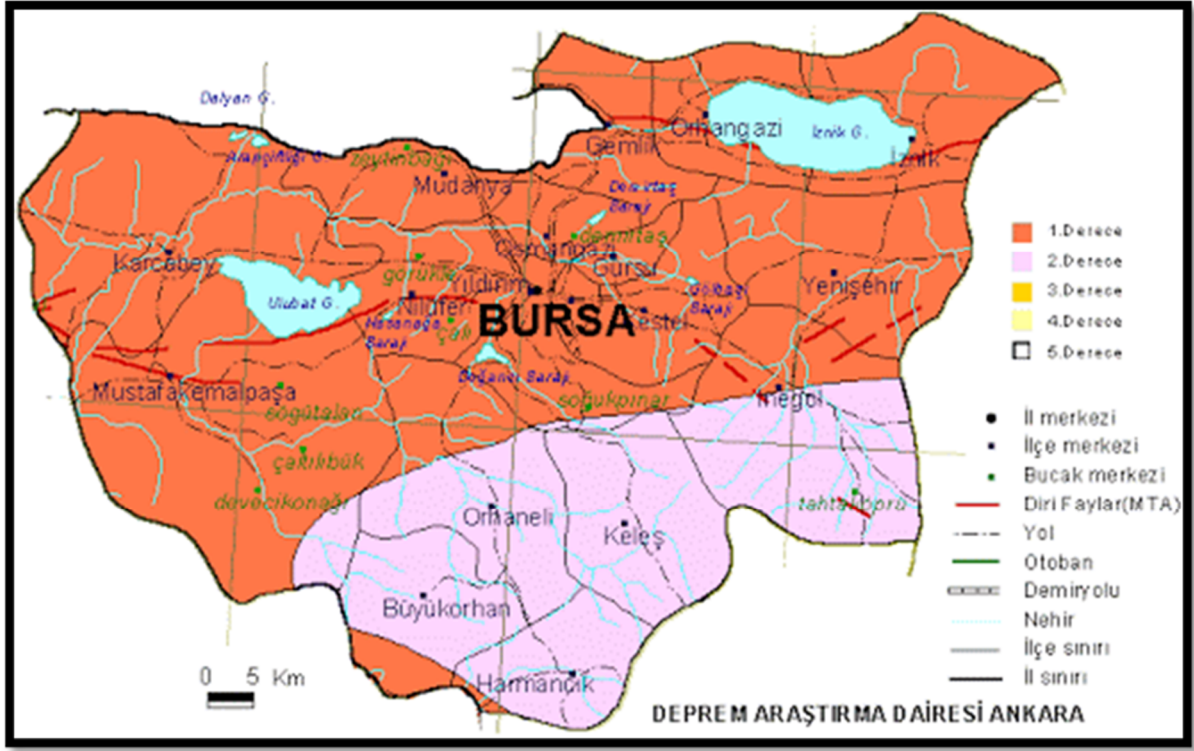
Bu harita, zemin koşulları (V_{S30}) = 760 m/s esas alınarak hazırlanmıştır. Yersel zemin kayıplarının neden olabileceği sınırlara, büyüme, farklı durum gibi tehlike bir çermeninde.

Kaynak Gösterimi: Bu haritanın kullanılması AFAD, 2018, Türkiye Deprem Tehlike Haritası'nda kaynak belirtilmelidir.

2019'da yapılan telif ve icazat hakkı AFAD Bölgesi'ne aittir. AFAD'ın yazın bir aliminden alınırsa, açık, yeniden veya diğer yollarla çoğaltılması, dağıtılması, basılması, yayımlanması durumunda gerekli hukuki yollarla boyanacaktır.

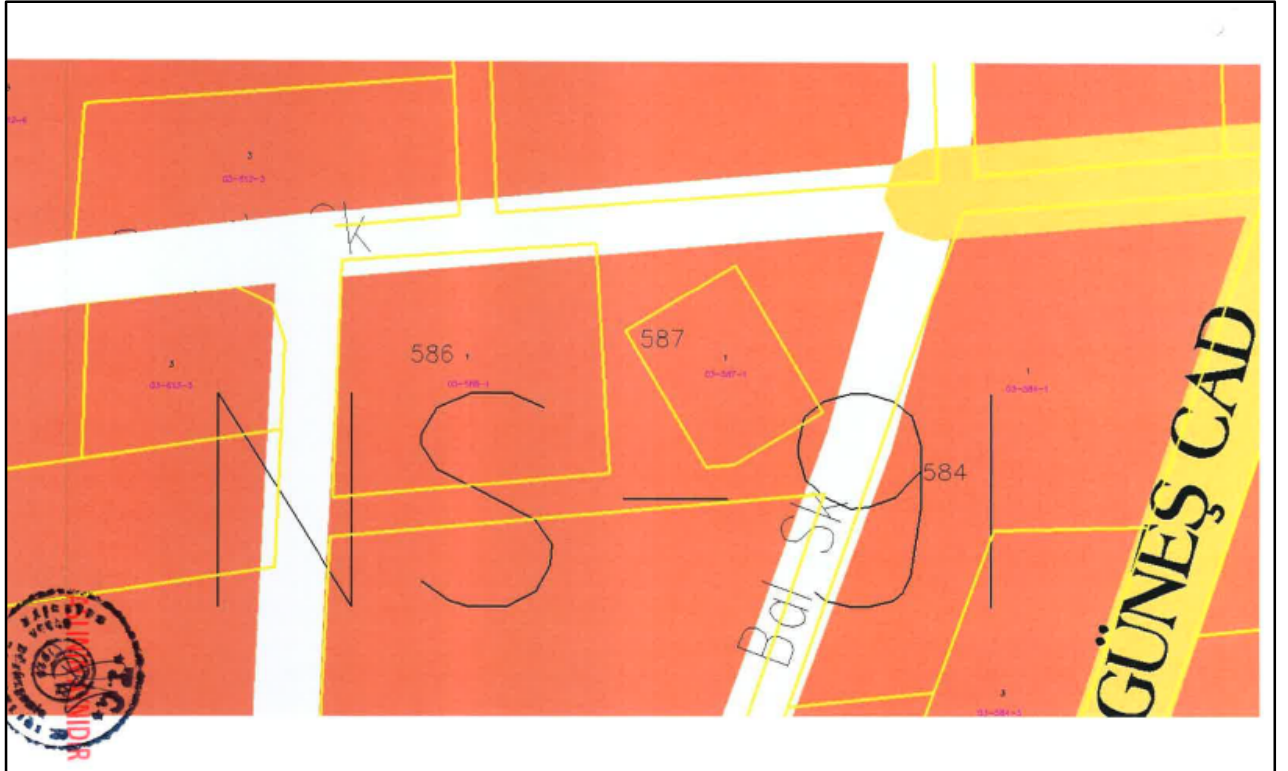
AÇIKLAMALAR

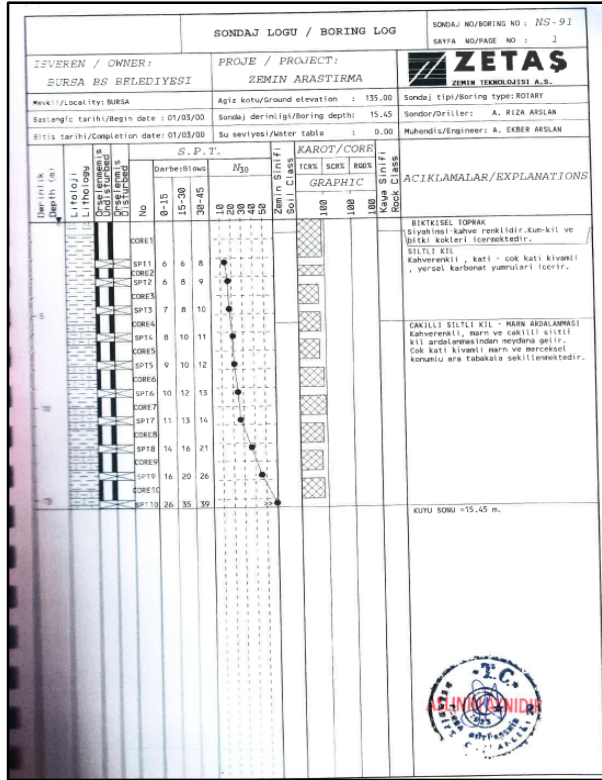
Göl İli Sınırı



2.4.2. Jeolojik Yapı

İmar Planı Değişikliğine konu 612 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 **"neojen-3"** olarak tanımlanan alanda kalmaktadır.





Neojen3 (Ne3)

Zemin Değerlendirme Paftasında turuncu renk olarak lekelenmiş ve Büyük Şehir sınırlarını diğer alanlara nazaran daha fazla bir kısmını teşkil etmektedir.

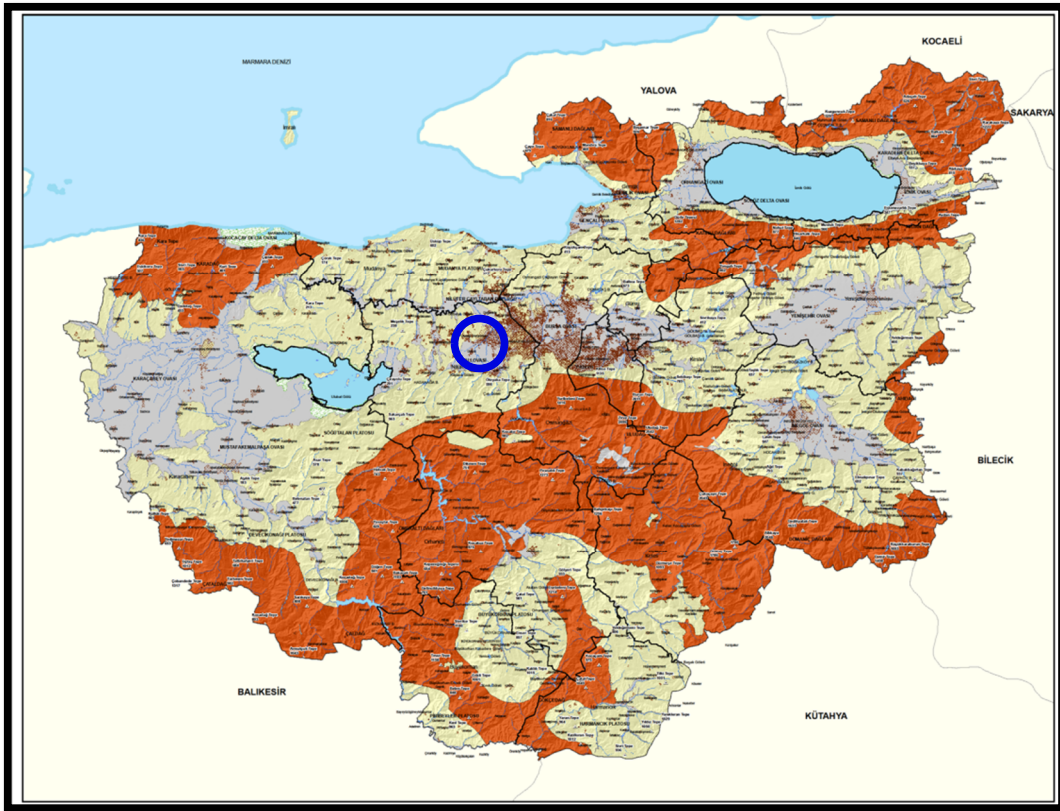
Bütün bu alanlarla ilgili olarak; bu alanda yapılan; temel sondajları, laboratuvar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır:

- Jeolojik olarak, bu alanlarda bulunan neojen çökelleri, kumlu kil, killi kum, siltli kil, siltli kum, orta/yüksek pilastisiteli kil ve kil/marn ardalannasından oluşmaktadır.
- Arazi penetrasyon değerleri ortalama; N=14 – 30 arasında değişmektedir.
- Bölgede yeraltı suyu tablası bulunmamakla birlikte, bu alanda yapılan bazı sondajlarda (münferit olarak) 1.20m. – 7.80m.'lerde su seviyelerine rastlanmıştır.
- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadır.
- 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 $T_0=0.17 - 0.48$ sn arasındadır.
- Zemin grubu C3, sınıfı ise Z3 olarak tanımlanmıştır.
- Sahada vadi tabanı şeklinde oluşmuş düşük kotlarda, yüzeysel suların göllenmesini engelleyecek önlemlerin (yağmur suyu toplama sistemleri v.b.) alınmasında yarar vardır.
- Parsel ölçeğinde az katlı yapılarda şişme problemi incelenmeli ve önlemleri alınmalıdır.
- Sahada yapılan çalışmalarda sıvılaşma verilerine rastlanmamıştır.
- Bu alanlarda çok katlı yapılaşmada (6 kat ve üstü) oturma ve zemin büyütmesi sorunları nedeniyle özel temel sistemlerinin uygulanması gerekebileceğinden 5 kata kadar yapılaşmaya gidilmesi uygun olacaktır.
- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.



2.4.3. Morfolojik Yapı

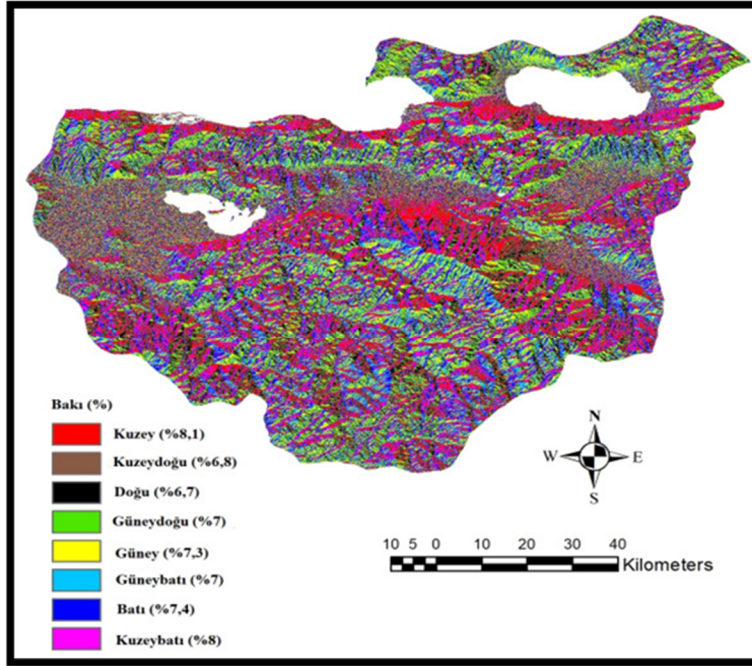
Planlama alanı, kuzeyinde Bursa ovası güneyinde platolar ve Uludağ'ın kolları ile çevrili bir alanda bulunmaktadır. Planlama Alanı Bursa kent merkezinde yerleşim alanı içerisindedir.



2.4.3.1. Eğim Durumu

İmar Planı Değişikliği konu 1943 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 mevcut durumda 3 blok ve 24 daireden oluşan, bodrum + zemin + 3 normal kat olmak üzere toplam 5 katlı, 24.3.1989 tarih ve 544/23 sayılı Yapı Ruhsatına ve 30.1.1997 tarih ve 18/17 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesine göre inşa edilmiş **KENTER SİTESİ** yer almakta iken yapılar **13.11.2017 tarih ve 169023 numaralı Yapı Kimlik Belgesi ile RİSKLİ BİNA TESPİT EDİLMİŞTİR.**

Riskli Yapı Tespitleri ardından yapılar Nilüfer Belediyesince düzenlenen 27.12.2017 tarih ve 2017/45 sayılı Yıkım Ruhsatı ile yıkılmıştır.

Mevcut durumda parsel üzerinde yer alan Kenter Sitesine ait bloklar yıkılmış durumdadır. Parsel mevcut durumda hafriyat alınmış durumda olup boş arsa durumundadır.





2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

İmar Planı Değişikliğine konu bölge, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi, H21c05d4b pafta 612 ada 3 parseldir. Parsel tapuda **“ARSA”** vasfında olup **1866,00 m²** yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde daha önce yer alan Kenter 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.

| | | | | | |
|---------------|--|---------------------|------------|-----------|----------------|
| İli | BURSA | Türkiye Cumhuriyeti | | Fotoğraf | |
| İlçesi | NİLÜFER | | | | |
| Mahallesi | BEŞEVLER | | | | |
| Köyü | | | | | |
| Sokağı | | | | | |
| Mevkii | | | | | |
| Satış Bedeli | 0,00 | Pafta No. | H21C05D4B | Ada No. | 612 |
| | | Parsel No. | 3 | Yüzölçümü | 1.866,00 m2 |
| | | | | ha | m ² |
| Niteliği | ARSA | | | | |
| Sınırı | Planındadır | | | | |
| | Zemin Sistem No : 15457293 | | | | |
| | 6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi İşleminde. | | | | |
| Edinme Sebebi | | | | | |
| Sahibi | Mahaller arka sayıladadır... | | | | |
| Geldisi | Yevmiye No. | Cilt No. | Sahife No. | Sıra No. | Tarihi |
| Cilt No. | 3700 | 78 | 7694 | | 29/01/2018 |
| Sahife No. | | | | | |
| Sıra No. | | | | | |
| Tarih | | | | | |

| Malik | Hisse Pay/Payda | Elbirligi No |
|------------------------------------|-----------------|--------------|
| FATİH AYAZ : KARANİ Oğlu | 1/24 | |
| ÖZGE AKA : AYDIN Kızı | 1/24 | |
| HATİCE KÖKSAL : HALİM Kızı | 1/24 | |
| ENGİN GÜRÖNEY : ÖMER VASİF Oğlu | 1/24 | |
| NİLÜFER ÜNEN : NAZİM Kızı | 1/24 | |
| ORHAN ATA : ALİ Oğlu | 1/24 | |
| AHMET BUDAK : OSMAN Oğlu | 1/24 | |
| SERDAR ALİM : ADİL Oğlu | 1/24 | |
| MELİK TARKAN KENÇ : TACETTİN Oğlu | 1/24 | |
| SEMRA ÖTÜK : VEYSİ Kızı | 1/24 | |
| AHMET DOĞAN : HALİL İBRAHİM Oğlu | 1/24 | |
| NAZİF BÜYÜKSİVRİ : NAZİF Oğlu | 1/24 | |
| FATMANUR MÜFTÜ : FERAT Kızı | 1/24 | |
| EMİNE YAREN : AHMET Kızı | 1/24 | |
| MEHMET VEYSEL ÖZYAĞLI : HASAN Oğlu | 1/24 | |
| ALİ KAYA : SÜLEYMAN Oğlu | 1/24 | |
| NEVZAT AKBULAK : NİZAMETTİN Oğlu | 1/24 | |
| ALİ UZUN : DURMUŞ Oğlu | 1/24 | |
| ÖZLEM DURU : OSMAN Kızı | 1/24 | |
| HURŞİT TAŞ : RASİM Oğlu | 1/24 | |
| İLYAS AYDIN : HÜSEYİN Oğlu | 1/24 | |
| ÜLKER GÜREL : NAZİM Kızı | 1/24 | |
| NURHAYAT YILDIZ : MEHMET EMİN Kızı | 1/24 | |
| ZÜHAL YAMAÇ : MEHMET Kızı | 1/24 | |
| NIHAL DEMİRÖZ : NEVZAT Kızı | 1/24 | |
| BERRİN SEVER : NEVZAT Kızı | 1/24 | |
| MERVE GÖRKEN : NEVZAT Kızı | 1/24 | |



2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

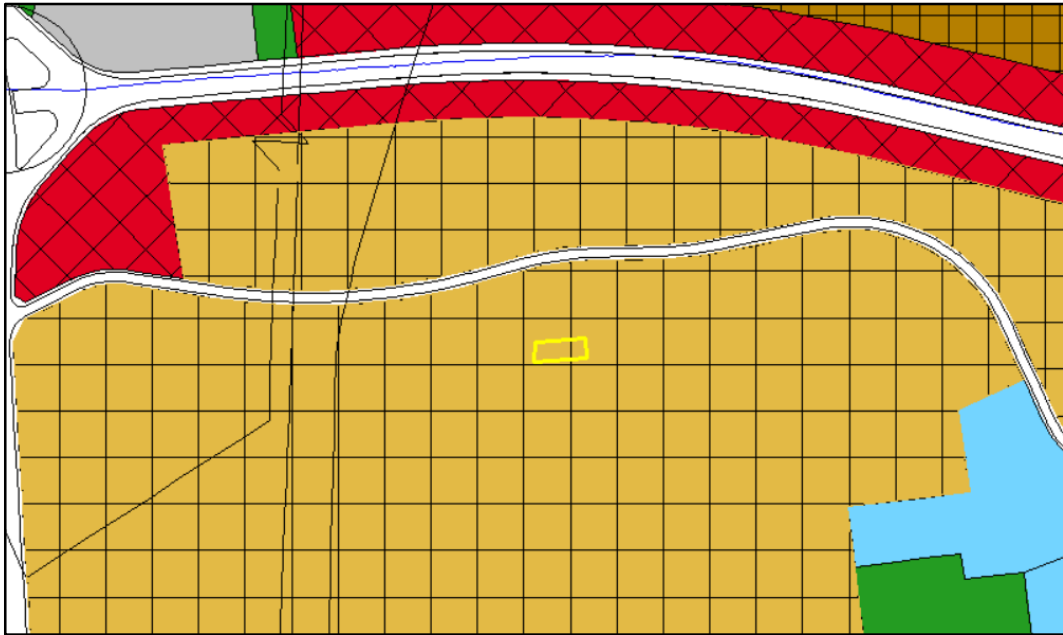
2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

İmar Planı Değişikliğine konu 612 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.



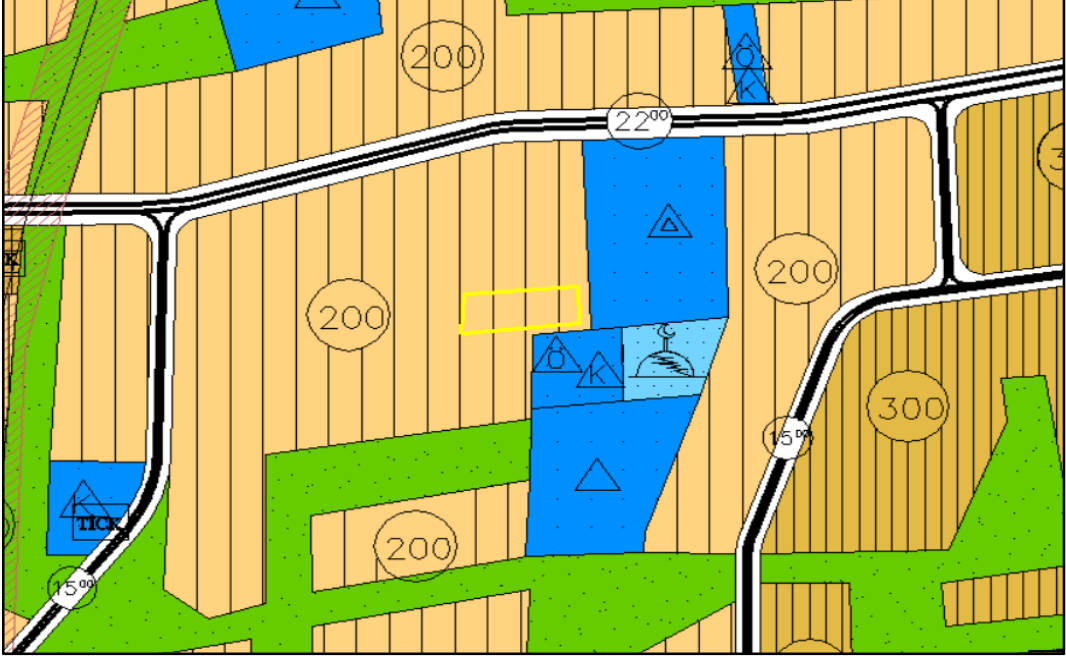
2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

İmar Planı Değişikliğine konu 612 ada 3 parsel 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında: **“orta yoğunluklu meskun konut alanında”** yer almaktadır.

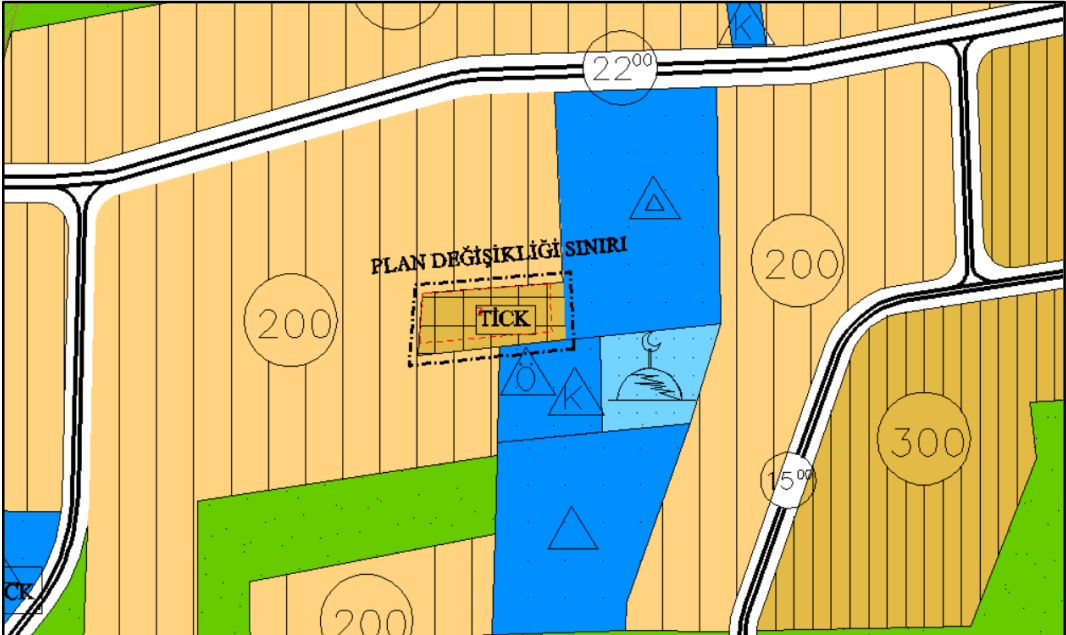


2.7.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

İmar Planı Değişikliğine konu 1943 ada 2 parsel 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında: **“200 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.**

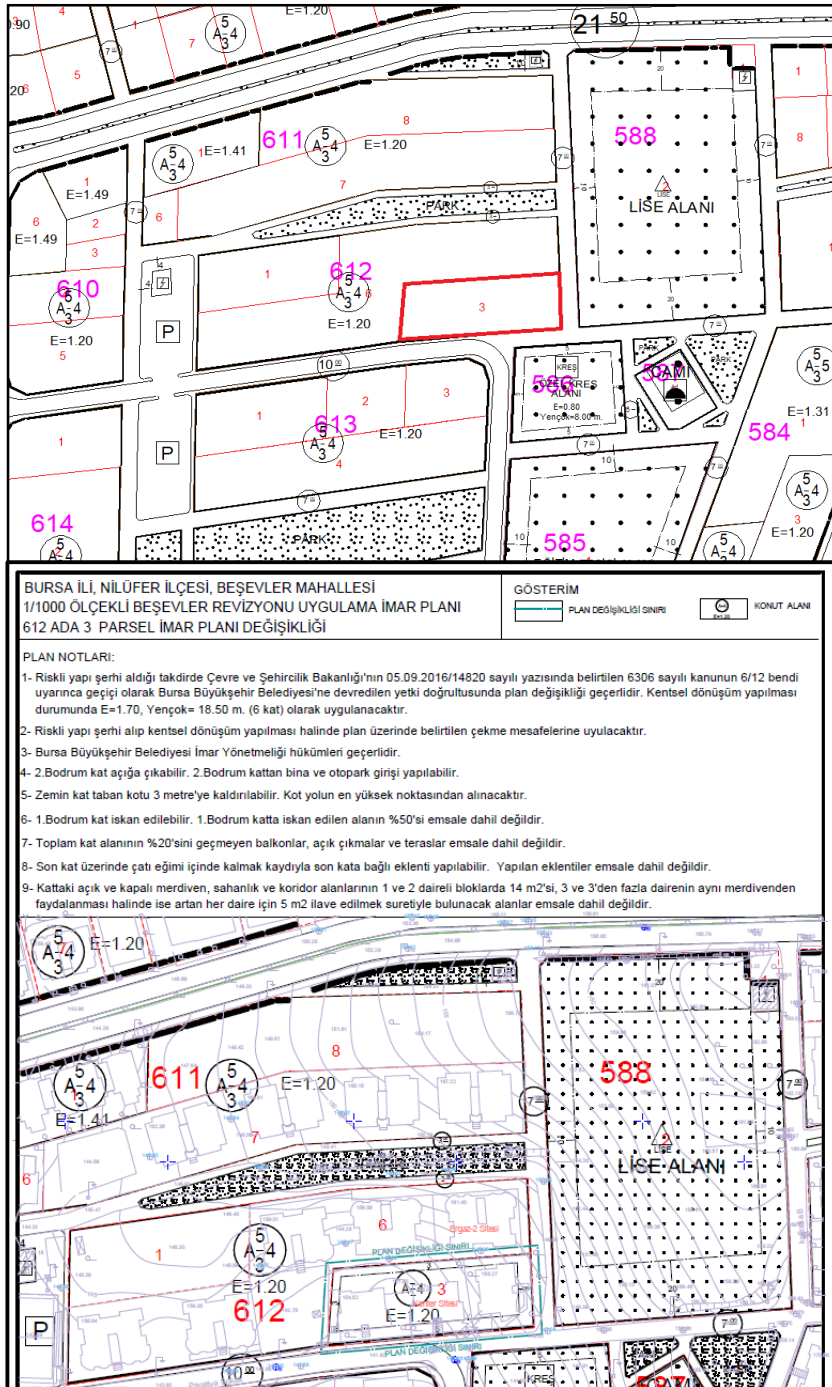


2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Parsele yönelik Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 21.9.2017 tarih ve 2576 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği, Bursa 3.İdare Mahkemesi'nin 2018/14 esas, 2018/635 karar sayılı 8.5.2018 tarihli kararı, Bursa 3.İdare Mahkemesi'nin 2017/1895 esas, 2018/455 karar sayılı 3.4.2018 tarihli kararı, Bursa 3.İdare Mahkemesi'nin 2018/190 esas, 2018/979 karar sayılı 3.7.2018 tarihli kararı ile İPTAL EDİLMİŞ olduğundan onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ



İmar Planı Değişikliğine konu 612 ada 2 parsel 1/1000 ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planında: “ayrık 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 21.9.2017 tarih ve 2576 sayılı kararıyla 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği onaylanmıştır.

Onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğinde, Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda kentsel dönüşüm yapılması durumunda emsal değeri 0,50 arttırılarak emsal 1,70, yükseklik 18,50 metre, çekme mesafeli yollardan 5 metre, komşu parsellerden 3 metre olarak düzenlenmiş, parsele yönelik plan notları ilavesi yapılmıştır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 21.9.2017 tarih ve 2576 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği, Bursa 3.İdare Mahkemesi'nin 2018/14 esas, 2018/635 karar sayılı 8.5.2018 tarihli kararı, Bursa 3.İdare Mahkemesi'nin 2017/1895 esas, 2018/455 karar sayılı 3.4.2018 tarihli kararı, Bursa 3.İdare Mahkemesi'nin 2018/190 esas, 2018/979 karar sayılı 3.7.2018 tarihli kararıyla **İPTAL EDİLMİŞTİR.**

SONUÇ OLARAK; 612 ada 3 parsel için imar planı değişikliği mahkeme kararıyla iptal edilmiş, herhangi bir geriye dönüş kararı alınmamış, yeni bir imar planı değişikliği onaylanmamış durumdadır.

İmar Planı Değişikliğine konu 612 ada 3 parsel için Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.9.2017 tarih ve 2576 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği ile emsal değeri 0,50 arttırılmış ardından kat adedi 6 kata (18,50 metre) çıkarılmış ve plan notu ilavesi yapılmıştır. Alınan bu kararlara istinaden kentsel dönüşüm yapılması için gerekli çalışmalar başlatılmış parsel üzerindeki binalar **13.11.2017 tarih ve 169023 numaralı Yapı Kimlik Belgeleri ile RİSKLİ BİNA TESPİT EDİLMİŞ ardından Nilüfer Belediyesince düzenlenen 27.12.2017 tarih ve 2017/45 sayılı Yıkım Ruhsatı ile yıkılmıştır.**

Mahkeme kararlarına ile imar planı değişikliğinin iptal edilmesi, mevcut binanın yıkılması bina 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, Beşevler Mahallesi, 612 ada 3 parsel için 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,***
- ***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, Beşevler Mahallesi, 612 ada 3 parsel için 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan İmar Planı Değişikliğinde; 612 ada 3 parselin fonksiyonu TİCK (ticaret + konut) Alanı olarak değiştirilmiş, Emsal= 1,70, Yençok=18,50 metre, yapı yaklaşma mesafeleri yollardan 5 metre, komşu parsellerden 3 metre olarak tariflenmiştir. Hazırlanan İmar Planı Değişikliği sonrası olan **TİCK Alanı 1866,00 m²'dir.**

Hazırlanan İmar Planı Değişikliği sonrasında parselin 1/1000 ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planındaki emsal değerinden (E:1,20) gelen toplam inşaat alanı 2239,20 m²'den (E:1,70) 3172,20 m²'ye çıkmış, toplamda 933,00 m²'lik inşaat alanı artışı meydana gelmiştir. Hazırlanan İmar Planı Değişikliği ile parseli yönelik ilave edilen plan notlarına göre inşaat alanının %70,58'i konut, %29,42'si ticaret alanı olarak kullanılacaktır. **Bu durumda İmar Planı Değişikliği ile alınan 0,50 emsal artışına isabet eden 933,00 m²'lik inşaat alanının tamamı ticaret amaçlı kullanılacak olup konut amaçlı inşaat alanı artışı bulunmamaktadır.**

İmar Planı Değişikliğine konu 612 ada 3 parseli düzenlenen **RİSKLİ YAPI KİMLİK BELGELERİ 13.11.2017 tarih ve 16923 numaralıdır.** Riskli Yapı Tespitini yapan İltest Mimarlık Mühendislik İnşaat Yapı Araştırma ve Test Merkezi Tic. San. Ltd. Şti firmasının Riskli Bina Tespit Raporu firmanın 27.9.2017 tarihli dilekçesinin Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü evrak giriş tarihi 27.9.2017 sayısı 31152'dir. Riskli Yapı Kimlik Belgeleri başvurusu Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin yürürlüğe girdiği 1.10.2017 tarihinden önce olduğundan Bursa Büyükşehir Belediyesi içtihatları gereği konut amaçlı inşaat alanı artışlarında kişi başı yaşam alanı 31,25 kişi/m² ve kişi başı sosyal donatı alanı 10 m² kabul edilmiş, ticaret amaçlı inşaat alanı artışlarında ise 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.)* nüfus artışı meydana getirmediğinden herhangi bir sosyal donatı ayrılması zorunluluğu bulunmamaktadır.

| ADA/PARSEL NO | PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²) | SİTE ADI | PLAN DEĞ. GRUBU (A, B, METRUK) |
|--|---|-------------------------------------|---------------------------------------|
| 612 ADA 3 PARSEL | 1866.00 | KENTER SİTESİ | B GRUBU |
| | Tarihi/Sayısı | Bağımsız Bölüm (m ²) | Toplam İnşaat Alanı (m ²) |
| Ruhsat Bilgileri | --- | --- | --- |
| | Tarih/Sayısı | Riskli Yapı Alanı (m ²) | |
| Riskli Yapı Bilgileri | 13.11.2017 tarih ve 169023 (Riskli Yapı Tespitini yapan İltest Mimarlık Mühendislik İnşaat Yapı Araştırma ve Test Merkezi Tic. San. Ltd. Şti firmasının Riskli Bina Tespit Raporu firmanın 27.9.2017 tarihli dilekçesinin Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü evrak giriş tarihi 27.9.2017 sayısı 31152'dir.) | | |
| | YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²) | ÖNERİ PLAN (m ²) | FARK |
| KONUT ALANI | 1866.00 | 0.00 | 1866.00 |
| TİCARET ALANI | 0.00 | 0.00 | |
| TİCARET-KONUT ALANI | 0.00 | 1866.00 | -1866.00 |
| YOL ALANI | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| PARK ALANI | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| TOPLAM ALAN | 1866.00 | 1866.00 | 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 | 2239.20 | 2239.20 | 0.00 |
| TİCARET İNŞAAT ALANI | 0.00 | 933.00 | 933.00 |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI | 2239.20 | 3172.20 | 933.00 |
| | ARTAN İNŞAAT ALANI | ARTAN NÜFUS | OLUŞAN DONATI İHTİYACI |
| KONUT ALANI | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| TİCARET ALANI | 933.00 | 0.00 | 0.00 |
| TOPLAM SOSYAL DÖNATİ ALANI İHTİYACI | | | 0.00 |

Hazırlanan İmar Planı Değişikliğinde 0,50 emsal artışının tamamı plan notlarına göre ticaret amaçlı olarak kullanılacak olup konut alanında artış olmadığından nüfus artışı meydana gelmemiştir. Bu sebeple plan değişikliği sonucunda herhangi bir donatı ayrılması zorunluluğu bulunmamaktadır.

Hazırlanan İmar Planı Değişikliğinde parselle 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 m² VE KİŞİ BAŞI EN DÜŞÜK DONATI ALANI 10 m² OLARAK KABUL EDİLMİŞ VE İLAVE ALINAN 0,50 EMSALIN TAMAMI TİCARET ALANI OLARAK 0 m² OLARAK HESAPLANMIŞTIR.
- 3- EMSAL 1866,00 m² ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.
- 4- EMSALE KONU İNŞAAT ALANININ %70,58'İ KONUT, %29,42'Sİ TİCARET ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR. (İLAVE ALINAN 0,50 EMSALIN TAMAMI TİCARET OLARAK KULLANILACAKTIR.)
- 5- 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 DEĞİŞİKLİĞİ ÖRNEĞİ

