



**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BEŞEVLER MAHALLESİ 561
ADA, 60 PARSELE (ESKİ 8-9 PARSELLER) İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ BEŞEVLER REVİZYON
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Dosya No:

PİN:

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

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C05D3B pafta, 561 ada, (eski 8-9 parseller) yeni 60 parsel olarak kayıtlı taşınmazın malikleri tarafından 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi üzerine gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği hazırlanmıştır.

KONUM

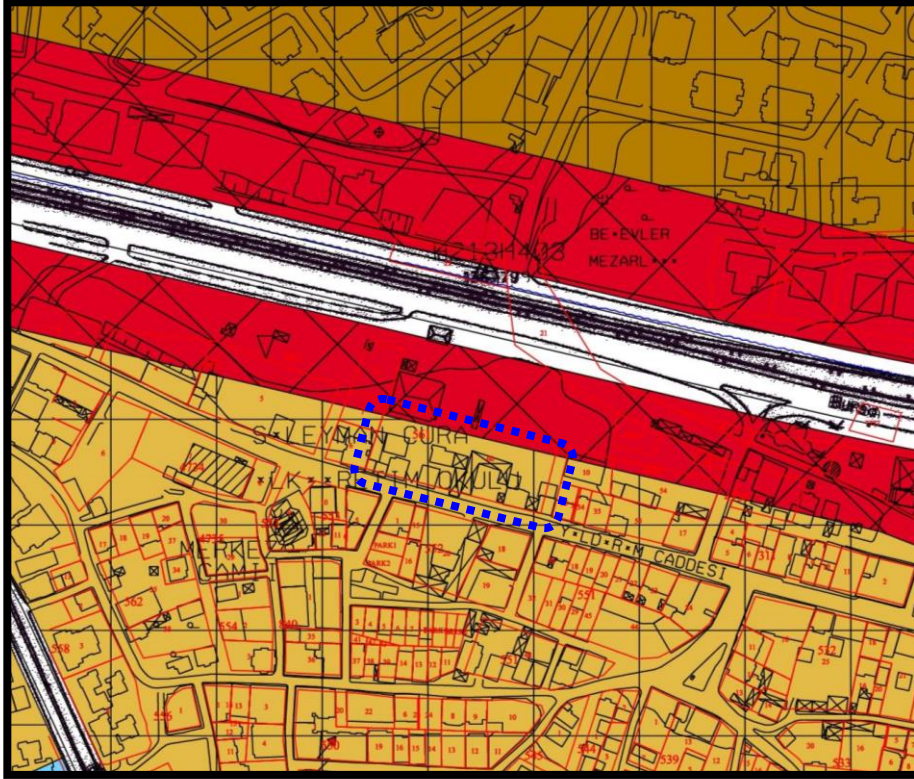
Plan değişikliğine konu alan, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi sınırları dâhilinde, İzmir Caddesi'nin yaklaşık 70 metre güneyinde ve Yıldırım Caddesine Cepheli olarak konumlanmaktadır.



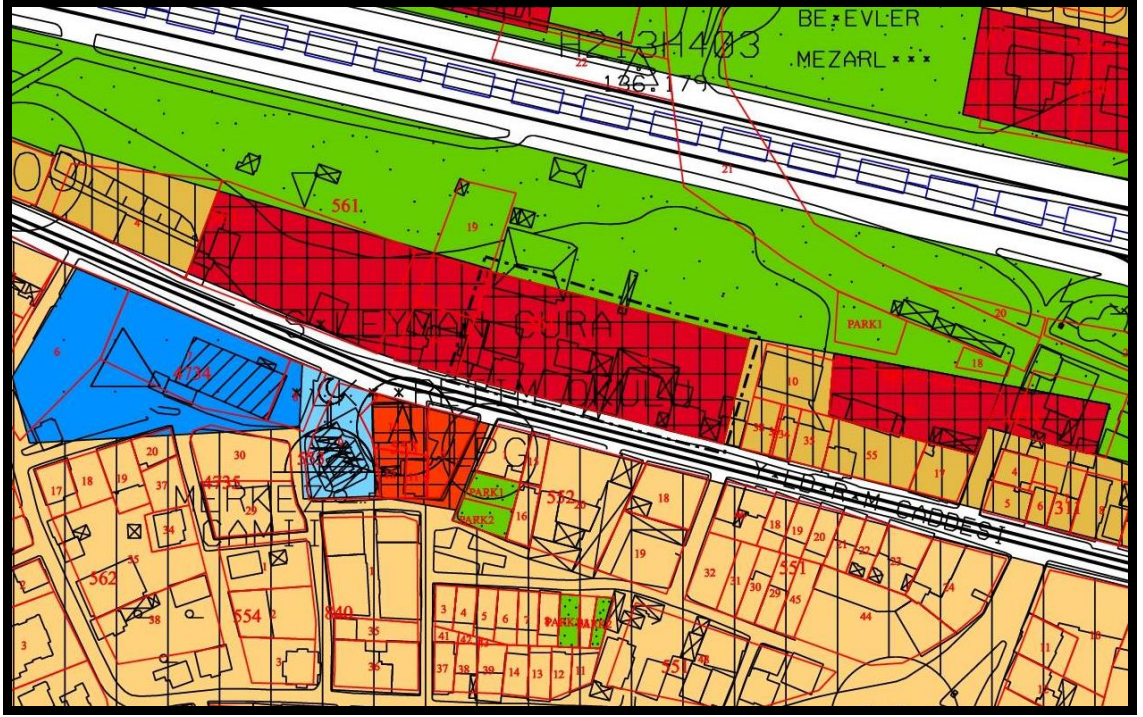
YÜRÜRLÜKTE OLAN PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu 561 ada 60 parsel (eski 8-9 parseller) yürürlükteki;

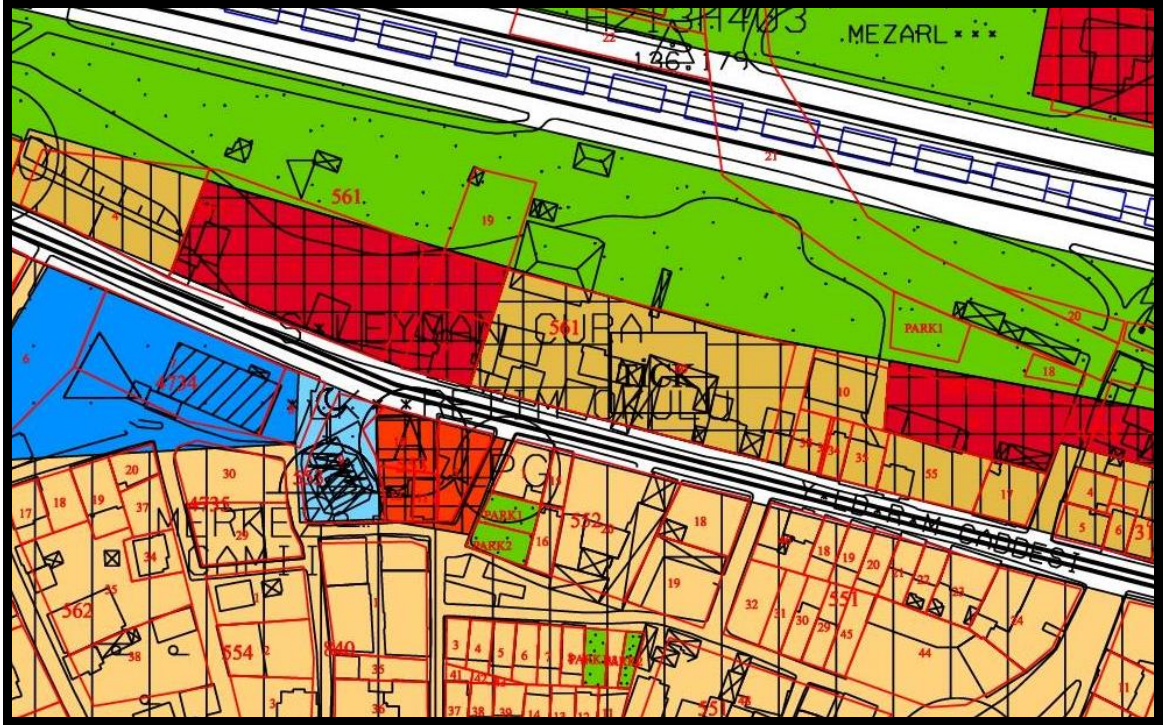
- 1/25000 ölçekli Bursa Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda alan **“Orta Yoğunluktaki Meskûn Konut Alanı ve Ticaret Alanı”** olarak planlıdır.
- 1/5000 Ölçekli Nilüfer Belediyesi Nazım İmar Planı'nda, **“Tali İş Merkezi”** olarak planlıdır. Kentsel Dönüşüm kapsamında yapılan plan değişikliği ile TİCK olarak planlanmıştır. (BBŞBMK:24.05.2017/1550 ve 25.07.2017/2382) Ancak bu plan durumu Bursa İdare Mahkemesi'nin 2017/1299 Esas nolu, 2018/450 karar numaralı 03.04.2018 tarihli kararı ile iptal olmuştur.)
- 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı'nda E:2.80, Yencok:21.50m yapılaşma koşullarına sahip **“Ticaret Konut Alanı”** olarak planlıdır.



Yürürlükteki 1/25000 Ölçekli Bursa Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Örneği

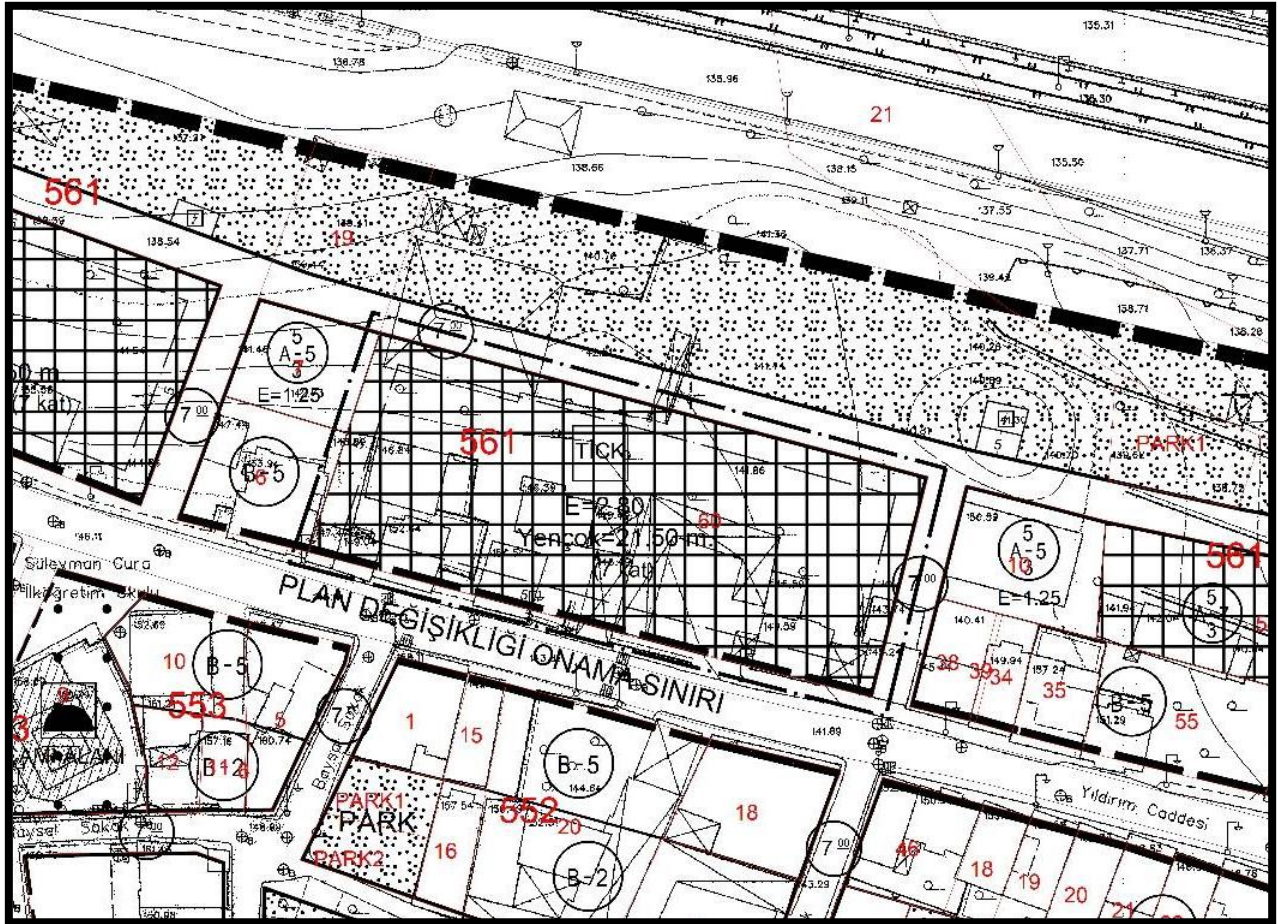


YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZIM İMAR PLANI ÖRNEĞİ
(Kentsel Dönüşüm Plan Değişikliği Öncesi Hali)

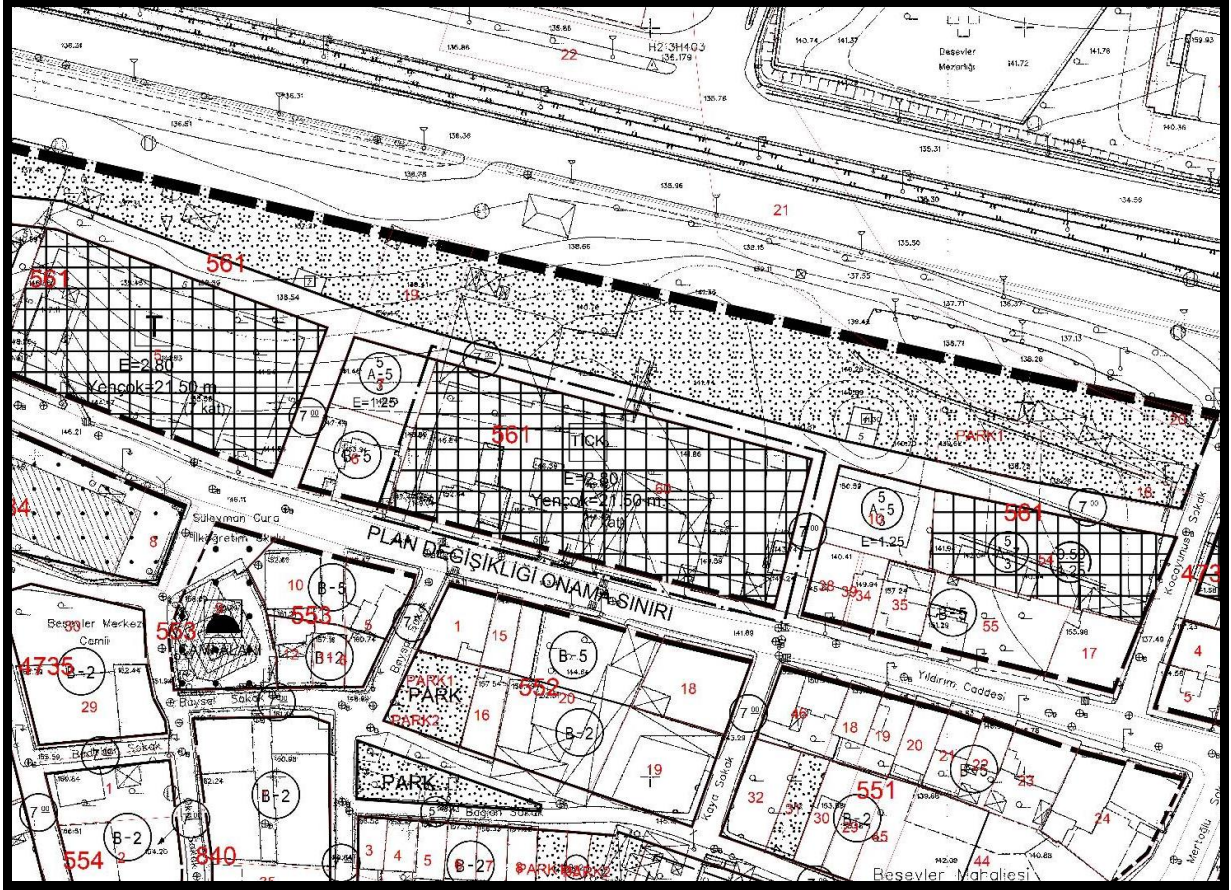


Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Örneği
(BBŞBMK:24.05.2017/1550 VE 25.07.2017/2382)

(Bursa İdare Mahkemesi'nin 2017/1299 Esas nolu, 2018/450 karar numaralı
03.04.2018 tarihli karar ile 1/5000 Ölçekli NİP değişikliği iptal olmuştur.)



Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı Örneği
(Kentsel Dönüşüm Plan Değişikliği Öncesi Durum)



ONAYLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ BEŞEVLER REVİZYONU UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU (BBŞBMK:24.05.2017/1550 VE 25.07.2017/2382)

ONAYLANAN PLAN NOTLARI (BBŞBMK:24.05.2017/1550 VE 25.07.2017/2382)

1. ZEMİN KAT VE AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATTA ÇEKME MESAFELERİ İÇERİSİNDE TAM DOLU YAPI YAPILABİLİR.
2. BODRUM KAT AÇIĞA ÇIKABİLİR
3. RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALDIĞI TAKDİRDE 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 GEÇERLİDİR. KENTSEL DÖNÜŞÜM YAPILMASI DURUMUNDA E:3.30, YENÇOK:30.50 M OLARAK UYGULANACAKTIR.
4. BODRUM VE ZEMİN KATLAR TİCARET, ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR.
5. AÇIĞA ÇIKAN 1. BODRUM KATLARDA KULLANILAN NET ALANLARIN (BAĞIMSIZ BÖLÜM EKLENTİSİ) YARISI (%50'Sİ) KAKS/EMSAL HESABINA DÂHİL DEĞİLDİR.
6. ÇATI KATINDA ALT KATTAKİ BAĞIMSIZ BİRİMİN EKLENTİSİ OLARAK ÇATI PİYESİ YAPILABİLİR. BU PİYESLER EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.
7. İLGİLİ İMAR MEVZUATINDAKİ KADEME İLE İLGİLİ ŞARTLAR ARANMAZ.
8. KAT BRÜT ALANININ %20'Sİ KADAR AÇIK ÇIKMA /BALKON YAPILABİLİR. AÇIK ÇIKMA/BALKON EMSALE/KAKSA DÂHİL DEĞİLDİR.

(Bu plan durumu ile ilgili, Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 2017/1896 E. Sayılı ve 02.02.2018 tarihli Yürütmeyi durdurma kararı ve Bursa 3. İdare Mahkemesi'nce 2017/1299 E. Sayılı ve 22.02.2018 tarihli yürütmeyi durdurma kararı ve Bursa 3. İdare Mahkemesi'nce 2017/1299 Esas Sayılı ve 2018/450 Karar Sayılı 3.04.2018 tarihli iptal kararı alınmıştır.)

GEREKÇE

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C05D3B pafta, 561 ada, 60 parsel (eski 8-9 parseller) olarak kayıtlı taşınmaz 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı'nda, "E:2.80, Yencok:21.50m yapılaşma koşullarına sahip Ticaret Konut Alanı" olarak planlıdır.

Yıldırım Caddesi, Beşevler Mahallesi'nin ticari açıdan en işlek ve yoğun yapılaşmanın olduğu caddelerinden birisidir. Bursa İzmir Yolu'na yaklaşık 70 metre mesafede ve FSM Bulvarına da bağlanan Yıldırım Caddesi'ne cepheli olarak konumlanan parselin malikleri Kentsel Dönüşüm kapsamında taşınmazlarında yer alan eski yapılarını yeni ve modern bir şekilde yeniden inşa etmeyi talep etmektedir. Söz konusu 561 ada 60 parselin TİCK olarak planlanmasına yönelik 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı değişikliği ve Riskli Yapı kararı alınması durumunda Emsal artışı yapılmasına yönelik olarak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklikleri hazırlanarak, **Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 24.05.2017 tarih ve 1550 sayılı kararı ile onaylanmıştır.** Plan değişikliği askı itirazları ise **Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.07.2017 tarih ve 2382 sayılı kararı ile reddedilmiştir.**

Parsel üzerindeki yapılar için Çevre Şehircilik Bakanlığı'nca yeni 60 numaralı parsel ile ilişkin, önceki eski 8 ve 9 numaralı eski parsel numaraları için **02.05.2016 ve 02.08.2017 tarihlerinde riskli yapı kararı alınmıştır.** Ancak Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 24.05.2017 tarih ve 1550 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliğine ilişkin; **Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 2017/1896 E. Sayılı ve 02.02.2018 tarihli Yürütmeyi durdurma kararı ve Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 2017/1299 E. Sayılı ve 22.02.2018 tarihli Yürütmeyi durdurma kararı alınmıştır.** Alınan yürütmeyi durdurma kararları neticesinde **Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.03.2018 tarih 937 sayılı meclis kararı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin iptali kararı alınmıştır.** Ayrıca **Bursa İdare Mahkemesi'nin 2017/1299 Esas nolu, 2018/450 karar numaralı 03.04.2018 tarihli karar ile de 1/5000 Ölçekli NİP değişikliği ile 1/1000 Ölçekli UİP değişiklikleri iptal olmuştur.**

Alınan Yürütmeyi Durdurma ve İptal kararları sonucu Riskli Yapı Belgesini almış parsel malikleri mağdur duruma düştüğünden, parsel durumu plansız kabul edildiğinden, parsel ile ilişkin işlem yapma zorunluluğu doğmuştur. Bu durumda parsel alanında, yeniden 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda değişikliğe gidilerek, iptal olan plan durumu nedeni ile parsel yeniden 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında tanımlı hale getirilmiştir. Yeniden önerilen plan değişikliğinde emsal artışından vazgeçilerek ve Emsal=2.80 ve

Yenok=21.50m. (7kat) yapılaşma koşullu Ticaret Konut Alanı olarak, önceki yürürlük plan yapılaşma koşullarına çevrilmesi önerilmiştir. Ayrıca 1/5000 Nazım İmar Planı'nda da parsel alanının yeniden TİCK olarak planlanarak Nazım İmar Planında tanımlı hale getirilmesi hedeflenmiştir.

Söz konusu parsel alanı Bursa İzmir Karayolu'nun yaklaşık 70 metre güneyinde ve Yıldırım Caddesine Cepheli olarak konumlanmaktadır. İki ana ulaşım aksının arasında konumlu parselde yapılan plan değişikliği ulaşım sistemini olumsuz etkilemeyecektir. Ayrıca otopark, parsel içerisinde çözümlenecektir. Otopark ihtiyaı oluşmayacaktır.

HESAPLAR

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ(m ²)
561/60	4442.58

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B,METRUK)
BEŞEVLER 561/8-9 (YENİ 60 PARSEL)	4442,58		B

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

	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m ²)
Riskli Yapı Bilgileri	(8P)02.08.2017 (9P)02.05.2016	326.19+363.79=689.98

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN" (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
TİCARET-KONUT ALANI	4442,58	4442,58	0,00
TOPLAM ALAN	4442,58	4442,58	0,00

**Öneri Plan Fonksiyon kullanım % si: EMSAL ALANININ %60'I ORANINDA KONUT, %40'I ORANINDA TİCARET KULLANIMI OLACAKTIR.

KONUT İNŞAAT ALANI*	4442.58X2.8=12439.2	4442.58x2.8x0.60=7463.5	7463.5-12439.2= - 4975.7
TİCARET İNŞAAT ALANI	0,0	4441-2.58x2.8x0.40=4975.7	4975,7
TOPLAM İNŞAAT ALANI	4442.58X2.8=12439.2	4442.58x2.8=12439.2	0,0

*TİCK OLARAK PLANLANMIŞTIR - ANCAK MEVCUT KULLANIMININ TAMAMI KONUT İDİ.

	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	-4975,7	0	0
TİCARET ALANI	4975,7	0	0
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			0,0

**Sosyal donatı hesabı Konut Alanlarında kişi başı 31.25 m² üstünden yapılacaktır. Kişi başı 10 m² sosyal donatı alanı ayrılacaktır. Ticaret Alanlarına ilişkin sosyal donatı hesabı yapılmayacaktır.

Bursa Büyükşehir Belediyesinin aldığı karar doğrultusunda, sosyal donatı alanı hesabı tablo olarak yukarıda verilmiştir. Bu tabloya göre emsal değişmediğinden ve mevcut emsalin bir kısmının Ticaret kısmında kullanılacağından, **sosyal donatı alanı ihtiyacı olmadığı** tespit edilmiştir.

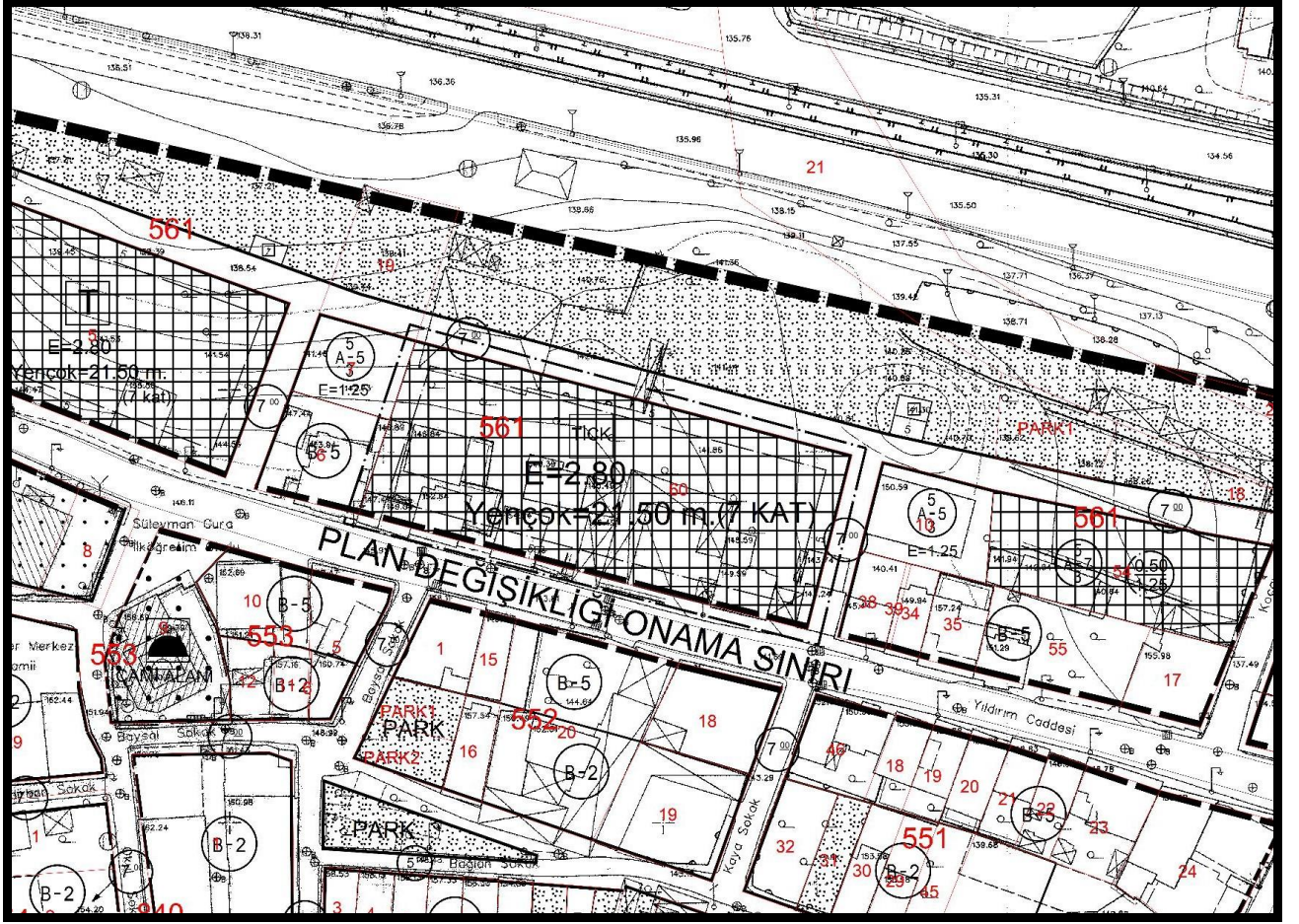
Parsel alanında planlanan Ticaret Konut alanında %60 konut %40 oranında ticaret kullanılması düşünülmektedir. Söz konusu parselde konut kısmında inşaat alanı azalacak, ticaret kısmında ise artacaktır. Önceki mevcut kullanımının tamamı Konut olan parsel alanında, yeni yapılacak yapı kullanımlarında, bu artış ve azalışlar eşit olduğundan ve ticaret alanları donatı ihtiyacı oluşturmadiğundan, plan genelinde ilave sosyal donatı ihtiyacı oluşmamaktadır.

Plan değişikliğine konu 561 ada, 60 parsel önceden yapılan ve onaylanan plan değişikliği sonrası yapılan imar uygulaması sonrası oluşturulmuştur. Eski 561 ada / 8 ve 9 parsel iken terklerini; 8 parsel %44,38 ve 9 parsel %52,5 oranında yapmıştır*. **%40'ın üzerindeki terk oranının ise, 725.82m²'ye karşılık geldiği** ve bu kadar alanın fazladan terk yapıldığı belirlenmiştir. Bu durumda parsel alanında **donatı alanı ihtiyacı olmamasına rağmen parsel malikinin önceden fazlasıyla kamuya bedelsiz terk yaptığı** anlaşılmaktadır.

(*Belediye Encümenince 12.04.2017 tarih 2017/430 sayı onaylı uygulama folyosu “terk evrakları” ektedir.)

PLANLAMA ALANI YAKIN UYDU GÖRÜNTÜSÜ





PLAN KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C05D3B pafta, 561 ada, 60 parsel (eski 8-9 parseller) numarası ile kayıtlı taşınmaza ilişkin; Kentsel Dönüşüm kapsamında değerlendirilen 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyon Uygulama İmar Planı değişikliği ile parselin plan durumu tanımlı hale getirilmiş ve söz konusu parsel önceki planda olduğu gibi **“E:2.80, Yencok:21.50m. (7kat) ve her yönden 5’er metre çekme mesafesi tanımlı Ticaret Konut Alanı”** planlanmıştır. Parsele ilişkin aşağıdaki plan notları plana ilave edilmiştir;

ÖNERİ PLAN HÜKÜMLERİ

- 1) RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALINDIĞINDAN DOLAYI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ 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) PLAN DEĞİŞİKLİĞİ İLE NÜFUS VEYA YAPI YOĞUNLUĞU ARTIŞI BULUNMAMAKTA OLUP, NİLÜFER BELEDİYESİ ENCÜMENİNİN 2017/430 SAYILI KARARI İLE YAPILAN TERKLER GEÇERLİDİR.
- 3) 561 ADA, 60 PARSELİN ALAN TOPLAMI 4442,58 M² OLUP EMSAL BU ALAN ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.
- 4) EMSALE KONU İNŞAAT ALANININ %60’I KONUT, %40’I TİCARET ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.

Saygılarımla arz ederim