

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BEŞEVLER MAHALLESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZIM İMAR PLANI
428 ADA 5 PARSEL (ESKİ 2-3 PARSELLER)
NAZIM 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, H21c05c4a pafta, 428 ada 5 parseldir. Parsel tapuda **“ARSA”** vasfında olup **2340,00 m²** yüzölçümüne sahiptir.

Parselin eski mülkiyet bilgileri 428 ada 2 ve 3 parsel iken Nilüfer Belediye Meclisi'nin 13.7.2016 tarih ve 921 sayılı kararıyla uygun görülmeyen, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.11.2016 tarih ve 2311 sayılı kararıyla değiştirilerek onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği ardından Nilüfer Belediyesi Encümeninin 17.5.2017 tarih ve 2017/577 sayılı kararıyla onaylanan tevhit işlemi sonrasında 428 ada 5 parsel olarak değişmiştir.

İmar Planı Değişikliğine konu parsellerin güneydoğusunda Beşevler Pazar Alanı, doğusunda Mehmet Akif Aras İlkokulu, kuzeyinde Beşevler Caddesi yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede genel olarak site şeklinde inşa edilmiş 4-5 katlı binalar yer almaktadır.



428 ada 2 parsel; üzerinde 16.9.1986 tarih ve 328/05 sayılı yapı ruhsatına göre blok nizamda inşa edilmiş A ve B blokları yer almaktadır. Bloklar bodrum + zemin + 3 normal kat olmak üzere toplam 5 katlıdır. Taşınmazlara ait 16.9.1986 tarihli mimari projelerine göre blokların bodrum katı ortak kullanım alanı (sığınak + kömürlükler), A

blokta zemin ve normal katlarında her katta 2 daire olmak üzere 8 daire, B blokta her katta tek daire olmak üzere 4 daire yer almaktadır. Parsel üzerinde toplam 12 bağımsız bölüm yer almakta olup toplam inşaat alanı 1550,08 m²'dir.

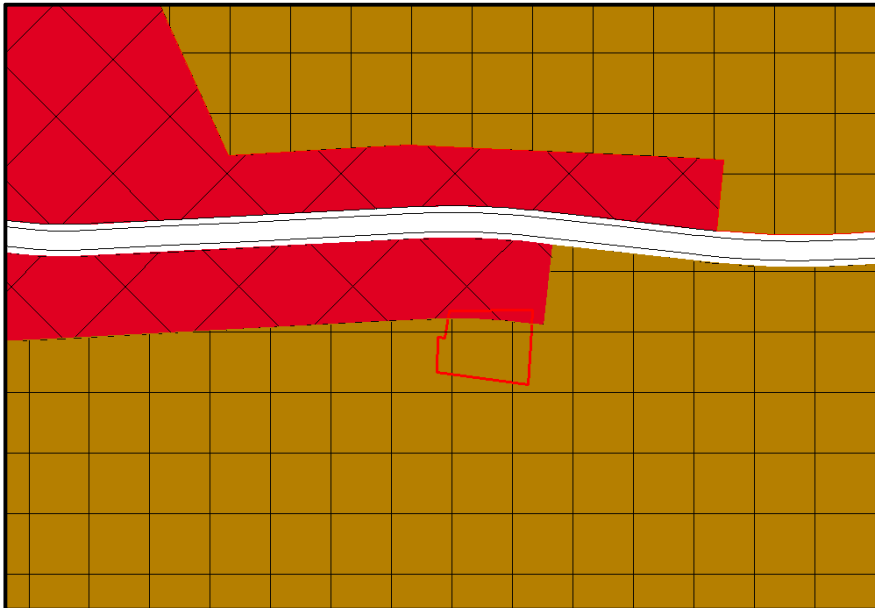
428 ada 3 parsel; üzerinde 16.9.1986 tarih ve 328/06 sayılı yapı ruhsatı ve 26.8.1992 tarih ve 37/06 sayılı tadilat ruhsatına göre ayırık nizamda inşa edilmiş A ve B blokları yer almaktadır. Bloklar bodrum + zemin + 3 normal kat olmak üzere toplam 5 katlıdır. Taşınmazlara ait 26.8.1992 tarihli mimari projesine göre blokların bodrum katında ortak kullanım alanı (sığınak + kömürlük + kapıcı dairesi + kalorifer dairesi) zemin ve normal katlarında her katta 2 daire olmak üzere her blokta 8 daire yer almaktadır. Parsel üzerinde toplam 16 bağımsız bölüm yer almakta olup toplam inşaat alanı 2224,00 m²'dir.

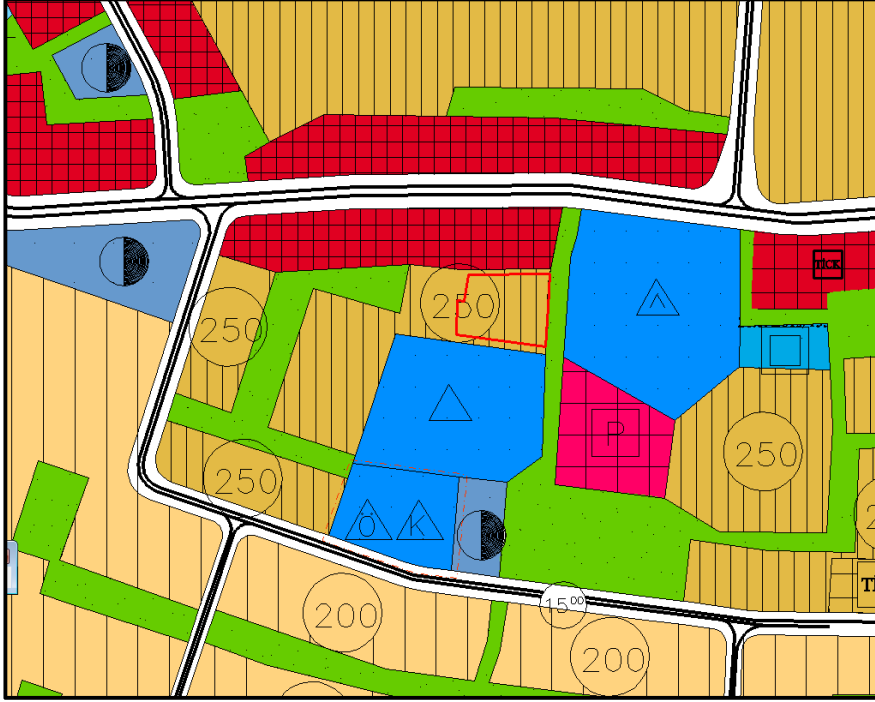
Nilüfer Belediye Meclisi'nin 13.7.2016 tarih ve 921 sayılı kararıyla uygun görülmeyen, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.11.2016 tarih ve 2311 sayılı kararıyla değiştirilerek onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği sonrasında yer alan bloklar, 428 ada 2 parselde **31.3.2017 tarih ve 149284 numaralı**, 428 ada 3 parselde **31.3.2017 tarih ve 149265 numaralı Yapı Kimlik Belgeleri ile RİSKLİ BİNA TESPİT EDİLMİŞTİR.**

Riskli Yapı Tespitleri ardından binalar Nilüfer Belediyesince düzenlenen 11.09.2017 tarih ve 997/07 sayılı Yıkım Ruhsatı ile yıkılmış olup mevcut durumda parsel hafriyatı alınmış boş arsa durumundadır.

Mevcut Plan Kararları:

İmar Planı Değişikliğine konu 428 ada 5 parsel 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında: **"yüksek yoğunluklu meskun konut alanında"**, 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında: **"250 kişi/ha yoğunluklu meskun konut alanında"** yer almaktadır.

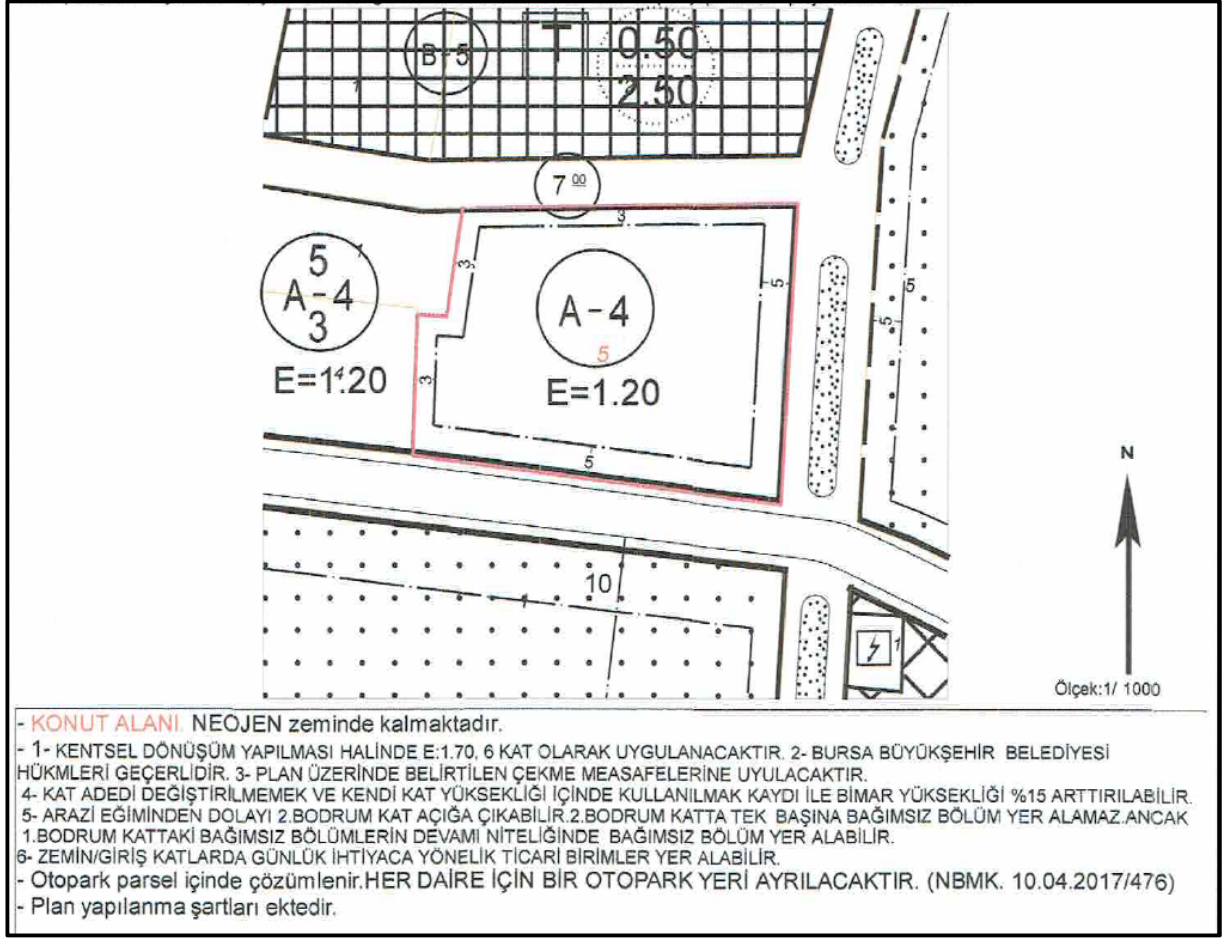




Parsel, 1/1000 ölçekli Beşevler Revizyonu İmar Planında “**ayrık nizam, 4 katlı, kaks 1,20, yoldan 5 metre, komşu parsellerden 3 metre çekme mesafeli konut alanında**” yer almakta iken Nilüfer Belediye Meclisi’nin 13.7.2016 tarih ve 921 sayılı kararıyla uygun görülmeyen, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 18.11.2016 tarih ve 2311 sayılı kararıyla değiştirilerek 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği onaylanmıştır.

Onaylanan imar planı değişikliğinde parselin yapılaşma koşulları **ayrık nizam, 4 katlı, emsal 1,20, çekme mesafeleri yoldan 5 ve 3 metre, komşu parselden 3 metre olacak şekilde düzenlenmiş ve aşağıdaki plan notları ilave edilmiştir.**

- 1- *Kentsel dönüşüm yapılması halinde E:1,70 – 6 kat olarak uygulanacaktır.*
- 2- Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- 3- Plan üzerinde belirtilen çekme mesafelerine uyulacaktır.
- 4- Kat adedi değiştirilmemek ve kendi kat yüksekliği içinde kullanılmak kaydı ile imar yüksekliği %15 arttırılabilir.
- 5- Arazi eğiminden dolayı 2.bodrum kat açığa çıkabilir. 2.Bodrum katta tek başına bağımsız bölüm yer alamaz ancak 1.bodrum kattaki bağımsız bölümlerin devamı niteliğinde bağımsız bölüm yer alabilir.
- 6- Zemin/giriş katlarda gününbirlik ihtiyaca yönelik ticari birimler yer alabilir.



Plan Değişikliği Gerekçeleri ve Plan Kararları:

Nilüfer Belediye Meclisi'nin 13.7.2016 tarih ve 921 sayılı kararıyla uygun görülmeyen, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.11.2016 tarih ve 2311 sayılı kararıyla değiştirilerek onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğine TMMOB Şehir Plancıları Odası'nın açtığı dava neticesinde **Bursa 2.İdare Mahkemesinin 2017/95 E., 2018/265 K. sayılı kararıyla 22.3.2018 tarihinde iptal edilmiştir.**

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;

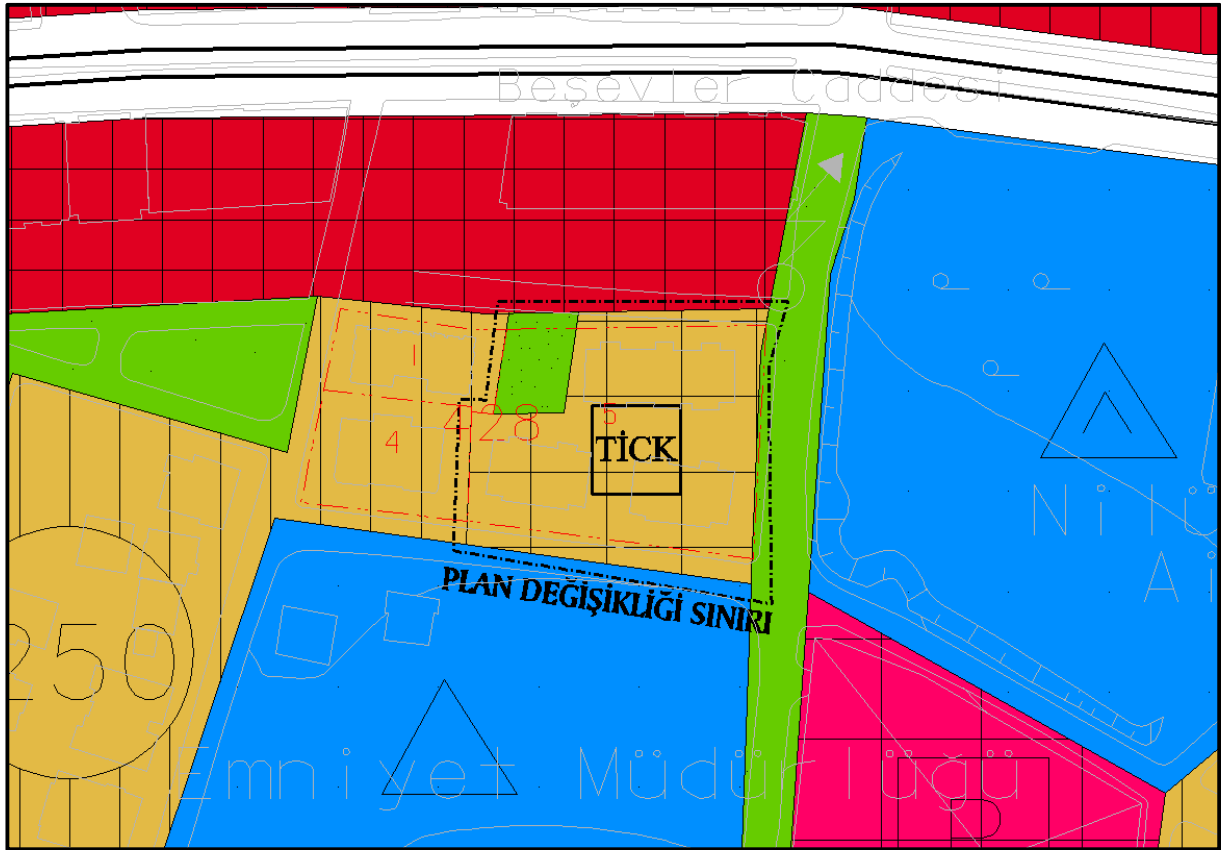
- **Emsale ilavenin maksimum 0,50'yi geçmeyecek şekilde düzenlenmesi,**
- **Gerekli altyapı analizlerinin yapılması,**
- **Teknik ve donatı alanlarının ayrılması,**
- **Ada bazında çözümlenmesi**

olarak belirtilmiştir.

Mahkeme kararında belirtilen iptal gerekçeleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yetki yazısında belirtilen şartlar dikkate alınarak Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi, 428 ada 5 parselle yönelik 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği hazırlanmış ve onay için Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'ne sunulmuştur. 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğine konu 428 ada 5 parselin giriş katları ticaret amaçlı olarak kullanılacağından yönetmelik gereği fonksiyonunun TİCK (Ticaret – Konut Alanı) olarak düzenlenmesi zorunluluğu ortaya çıkmıştır.

Yukarıda belirtilen zorunluluk ve plan kademeleri arasındaki uyumsuzluğun ortadan kaldırılması için 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan nazım imar planı değişikliğinde parselin fonksiyonu TİCK (Ticaret – Konut Alanı) olarak değiştirilmiş, kuzeybatısında PARK alanı ayrılmıştır.



Hazırlanan nazım imar plan değişikliği sonrasında oluşan arazi dağılımı aşağıdaki gibidir.

FONKSİYON	MEVCUT (m2)	ÖNERİ (m2)
KONUT ALANI	2767,04	--
TİCK ALANI	--	2489,91
PARK	--	277,13
TOPLAM	2767,04	2767,04