	BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BEŞEVLER MAHALLESİ, 717 ADA2 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ BEŞEVLER REVİZYONU UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Dosya No: PİN:	Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin/...../..... tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.
<div>Alinur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı</div>	

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C05D4D pafta, 717 ada 2 parsel numarasında kayıtlı taşınmaza ait 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması talep edilmiştir. Söz konusu talep üzerine gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği hazırlanmıştır.

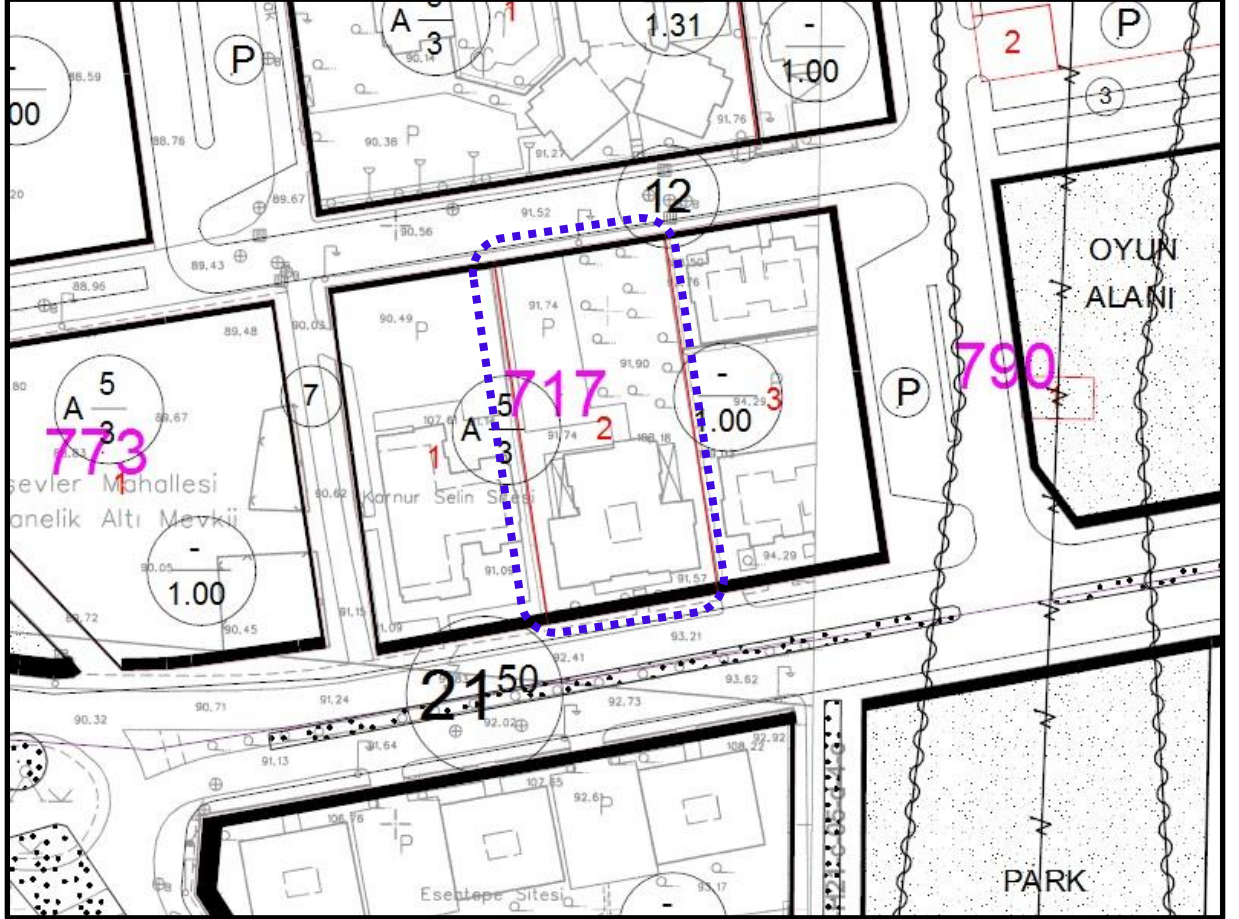
KONUM

Plan değişikliği talebine konu taşınmaz Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi sınırlarında, Bilginler Caddesinden cephelidir. Beşevler Küçük Sanayi Sitesine doğu yönünde yaklaşık 300m, Bursa İzmir Karayoluna ise güney yönünde yaklaşık 1 km mesafededir.

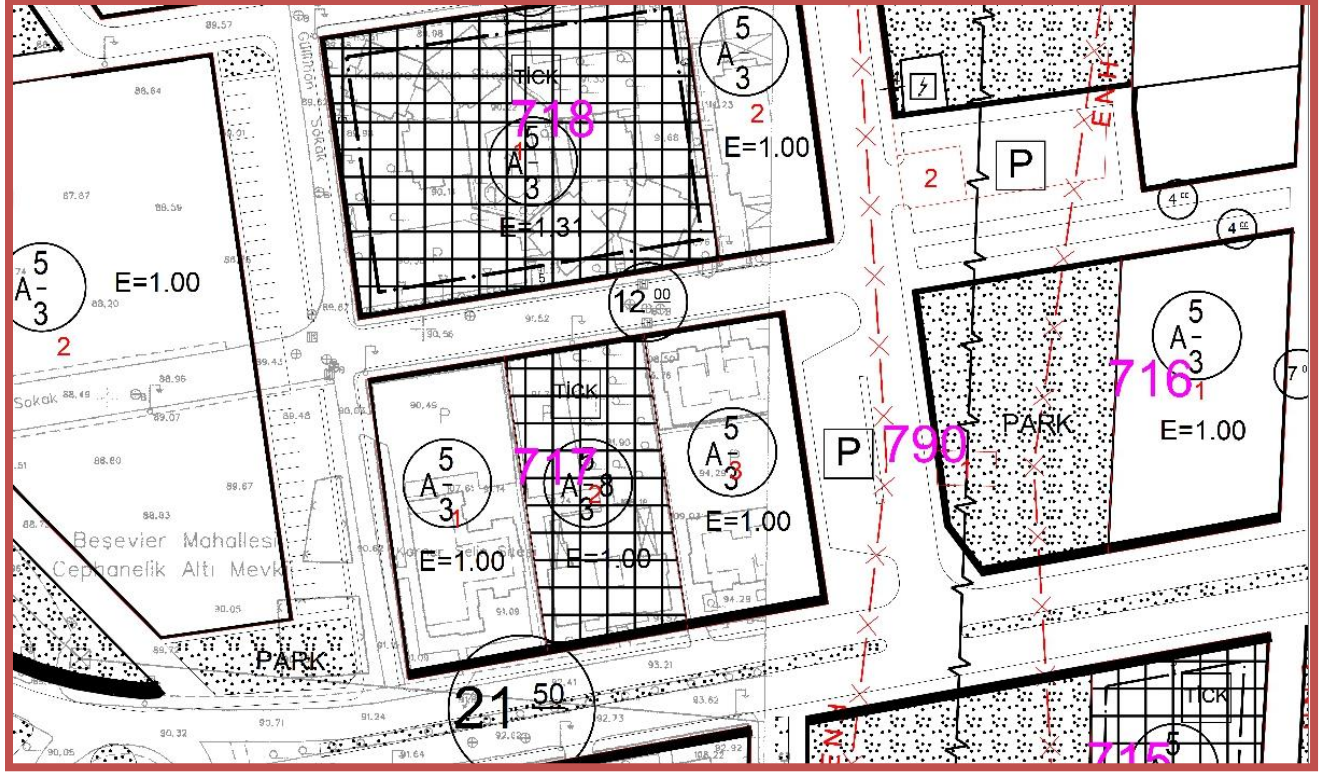


Yürürlükteki Nilüfer 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği

- Söz konusu 717 ada 2 parsele ilişkin yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı durumu, mahkeme kararı ile iptal olmuştur. Ancak önceki plan durumları aşağıda sırası ile gösterilmiştir;



**1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı Örneği
(KENTSEL DÖNÜŞÜM PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNCESİ DURUMU)**

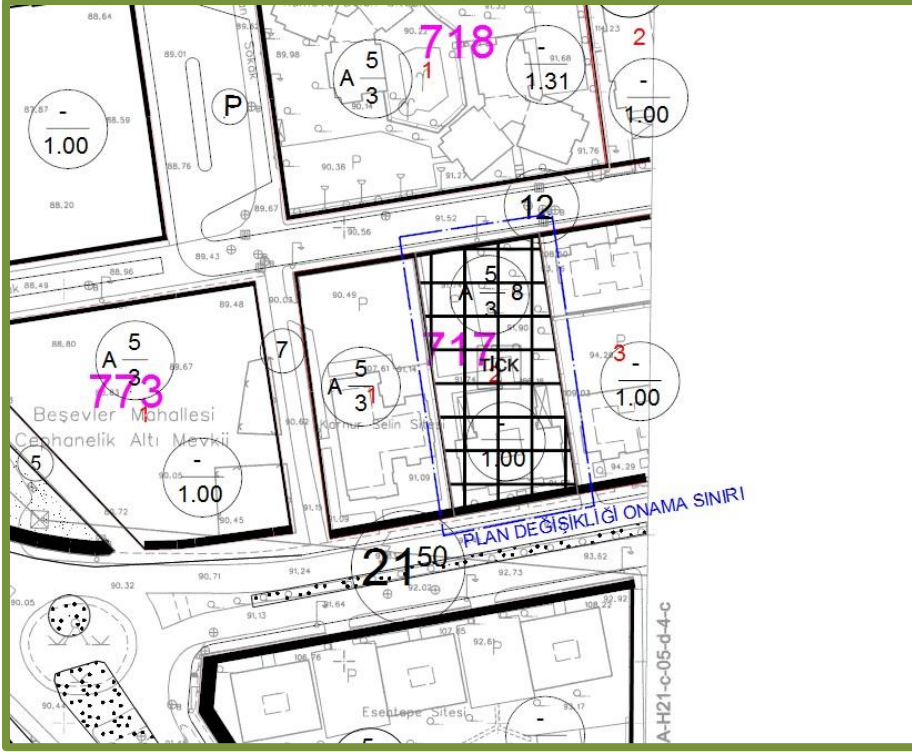


İlk Onaylanan 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı Değişikliği Örneği

BBŞBMK: 26.04.2017/1227 İlk Kentsel Dönüşüm Plan Değişikliği

ONAYLANAN PLAN NOTLARI (BBŞBMK: 26.04.2017/1227)

- 1- 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:1.50, Yencok:24.50m. OLARAK UYGULANACAKTIR.
- 2- BİNA SUBASMAN KOTU +3.00M.YE KADAR KALDIRILABİLİR.
- 3- 1. BODRUM KAT BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILABİLİR. EMSALE %50 DAHİLDİR.
- 4- ÇATI ARASI SON KATLA BAĞLANTILI EK YAPILABİLİR. EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
- 5- ZEMİN VE BODRUM KAT TİCARET, ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR.
- 6- BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNİN ÇATILARLA İLGİLİ 7.11.1 MADDESİ ARANMAZ.
- 7- BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

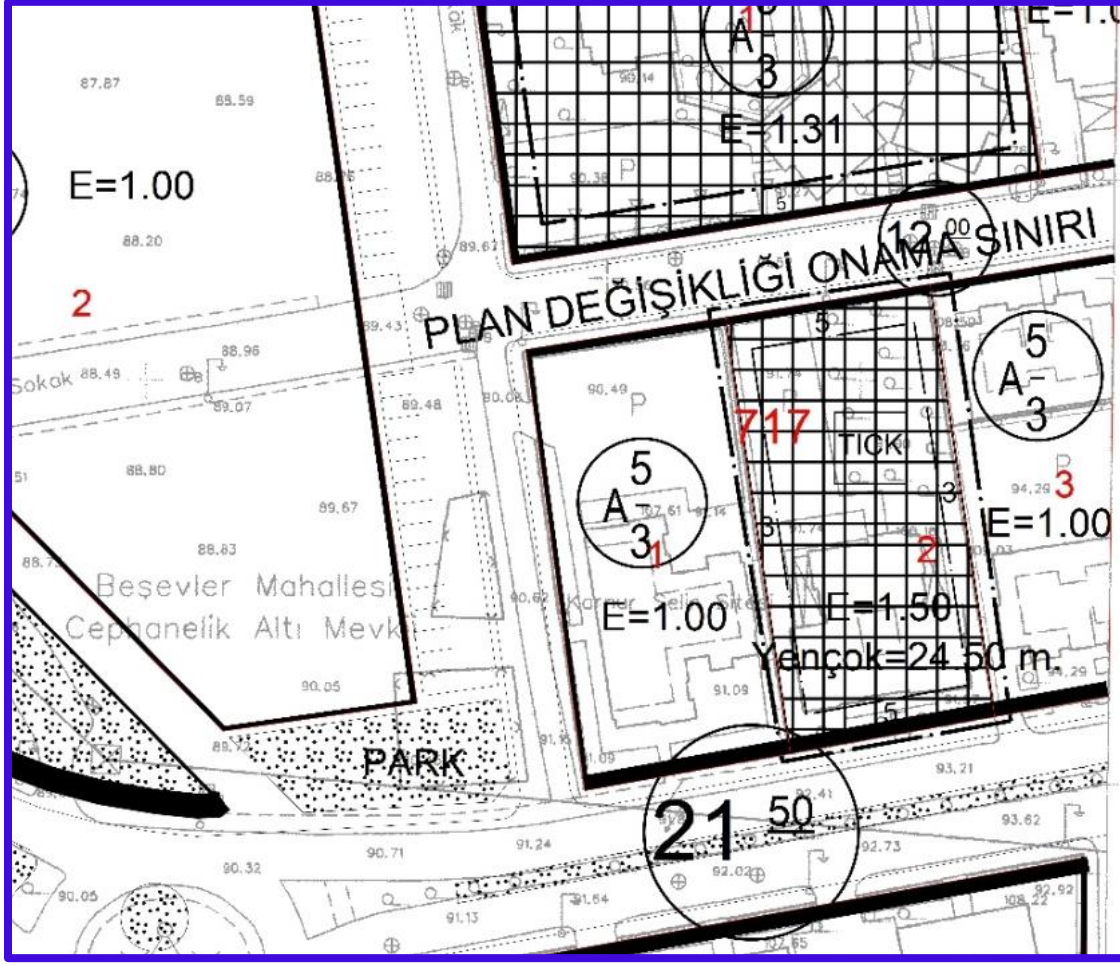


İkinci Onaylanan 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı Değişikliği Örneği

BBŞBMK: 20.06.2017/1934 İkinci Kentsel Dönüşüm Plan Değişikliği

ONAYLANAN PLAN NOTLARI (BBŞBMK: 20.06.2017/1934)

- 1- 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:1.50, Yençok:24.50m. OLARAK UYGULANACAKTIR.
- 2- BİNA SUBASMAN KOTU +3.00M.YE KADAR KALDIRILABİLİR.
- 3- 1. BODRUM KAT BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILABİLİR. KULLANILAN NET ALANLARIN YARISI EMSALE DAHİL EDİLİR.
- 4- ÇATI ARASI SON KATLA BAĞLANTILI EK YAPILABİLİR. EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
- 5- ZEMİN VE BODRUM KAT TİCARET ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR.
- 6- BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNİN ÇATILARLA İLGİLİ 7.11.1 MADDESİ ARANMAZ.
- 7- BRÜT KAT ALANININ %20Sİ KADAR AÇIK ÇIKMA/BALKON YAPILABİLİR. AÇIK ÇIKMA/BALKONLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
- 8- BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.



Üçüncü Onaylanan 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uip Değişikliği Örneği

BBŞBMK:13.06.2018/1656 Üçüncü Kentsel Dönüşüm Plan Değişikliği

ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİ (BBŞBMK:13.06.2018/1656)

- 1- RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALINDIĞI 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.
- 2- NÜFUS VEYA YAPI YOĞUNLUĞUNDAN KAYNAKLI DONATI İHTİYACI KARŞILANMASI İÇİN YETKİLİ BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ'NİN 31.05.2018 TARİH VE 1537 SAYILI KARARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. DONATI TEMİNİNE İLİŞKİN GEREKLİ İŞLEMLER GERÇEKLEŞMEDİĞİ SÜRECE, EMSAL ARTIŞINA YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEÇERLİ DEĞİLDİR.
- 3- EMSAL ARTIŞI KONUT ALANI OLARAK SAĞLANIYOR İSE ARTIŞIN TAMAMI, EMSAL ARTIŞI TİCARET ALANI OLARAK SAĞLANIYOR İSE ARTIŞIN % 50'Sİ DONATI HESABINA TABİ OLACAKTIR.
- 4- SOSYAL VE TEKNİK DONATI ALANLARININ KAMULAŞTIRMA İŞLEMİ BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN YAPILACAKTIR.
- 5- BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ'NİN 31.05.2018 TARİH VE 1537 SAYILI KARARINDA BELİRLENEN YÖNTEM DOĞRULTUSUNDA ELDE EDİLECEK BEDEL VEYA ARAZİLER, KENTSEL DÖNÜŞÜM GERÇEKLEŞTİRİLEN İLGİLİ PLANLAMA BÖLGELERİNDE (İLÇESİNDE) GERÇEKLEŞTİRİLECEK PLAN REVİZYONU KAPSAMINDA YİNE DONATI ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.
- 6- PARSELDE KONUT KULLANIM ORANI %87.6, TİCARET KULLANIM ORANI %12.4 OLACAKTIR.

GEREKÇE

Söz konusu 717 ada 2 parsel, 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı'nda; "Ayrık Nizam, 5m. ön bahçe, 3m. yan bahçe mesafesi tanımlı, E=1.00 yapılaşma koşullu Konut Alanı" olarak planlı iken Kentsel Dönüşüm sürecine dahil olan ve **son olarak** Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından belirlenen hesap yöntem ve süreci ile Sosyal Donatı Alanı teminine ilişkin bazı plan notları dahil edilmesine yönelik plan değişikliği ile "**E:1.50, Yençok:24.50m. 5m. ön bahçe, 3m. yan bahçe mesafesi yapılaşma koşulu tanımlı Ticaret Konut Alanı**" olarak planlanmıştır. (BBŞBMK:13.06.2018/1656)

Söz konusu parsel için Kentsel Dönüşüm sürecine girilerek **22.06.2017 tarihinde Riskli Yapı Kararı alınmış** ve yıkım gerçekleşmiştir. Söz konusu parsel ile ilişkin **09.11.2018 tarih 1067/06 sayılı yeni ruhsatını alarak inşaata başlamıştır.** Son onaylanan plan değişikliği ile de Bursa Büyükşehir Belediyesince belirlenen yöntem doğrultusunda bazı plan notları plana ilave edilmiştir. **Ancak açılan davalar sonucu, onaylanan plan değişikliklerine, mahkeme tarafından yürütmeyi durdurma ve iptal kararları verilmiştir. Bu nedenle parsel ile ilişkin plan kararı bulunmamaktadır.**

Dava gerekçesinde, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29.05.2012 gün/1122 sayılı kararı ile 17 ilçeye ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planlarına ilişkin "Riskli Bina tespit edilerek Kentsel Dönüşüm yapılması halinde 0.50'ye kadar emsal artışı yapılabilir" şeklinde plan notunun, mahkemenin 25.01.2016 tarih, E:2015/1114 K:2016/80 sayılı kararı ile iptal edildiği ve dava konusu kararın dayanağının iptal edilmesi ile plan değişikliğinin de hukuka uygun olmadığı öne sürülmüştür. Ancak son onaylanan plan değişikliği ile plan hükümlerinde de belirtildiği üzere, yapılan plan değişikliği Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29.05.2012 gün/1122 sayılı kararına göre değil, "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" onaylanmıştır. **Planlama sürecini yasal olarak tamamlayarak onaylanmıştır.**

Ancak söz konusu parsel ile ilişkin plan değişikliğinin iptal olması ile Riskli Yapı Kararını ve ruhsatını alarak Kentsel Dönüşüm sürecine başlanmış olması nedeni ile site maliklerinin mağduriyeti söz konusu olmuştur. Site malikleri Kentsel Dönüşüm sürecine uygun olarak her türlü yasal süreci takip ederek, riskli yapı kararı ve ruhsat belgelerini almış, evlerini boşaltmış, eski yapıları yıkılmış, ancak, inşaatları sekteye uğramış ve mağdur duruma düşmüştür. Bu nedenle söz konusu emsal artışı da içeren ve emsal artışından kaynaklanan

sosyal donatı alanlarının kamuya terk edilmesini öngören plan değişikliğinin, aşağıda detaylı hesaplamaları açıklanmak sureti ile **yeniden yapılması gerekliliği doğmuştur.**

Bu süreç içerisinde Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından belirlenen hesap yöntem ve süreci ile Sosyal Donatı Alanı teminine ilişkin ilave edilecek plan notları değişmiş ve plan değişikliğinin onaylandığı tarihte geçerli olan yönetmelik ve koşullar da değişikliğe uğramıştır. Yeni belirlenen yönteme ilişkin olarak; Riskli Yapı Kararının 22.06.2017 tarihinde alınması ile, imar yönetmeliğinde de olduğu gibi ticaret alanlarında yapılan emsal artışlarının donatı ihtiyacı gerektirmediği ve Konut Alanı emsal artışlarında kişi başı 31.25m² inşaat alanı ve kişi başı 10m² yeşil alan hesabı belirlenmiştir. Bu doğrultuda yapılan plan değişikliği önerisinde parselle ilişkin alınan ruhsat doğrultusunda, ilçe belediyesince hazırlanan Otopark ve Alan Hesabına göre konut inşaat alanları üzerinden yapılan hesaplama sonucunda, Artan Konut İnşaat Alanına istinaden gereken Sosyal Donatı ihtiyacı 102.8m² olarak belirlenmiş ve Bu alan parsel içerisinde “Yol Alanı” olarak elde edilmiştir. Bu alanın 51.4m²’si parselin kuzey cephesinden, 51.4m²’si parselin güney cephesinden Yola terk edilerek bilabedel kamulaştırılması yönünde plan değişikliği hazırlanmıştır. Hesap detayları aşağıdaki “Hesaplar” bölümünde ayrıntılı olarak görülmektedir. Bu doğrultuda plan hükümleri de yeniden düzenlenmiştir.

Planlama alanı Beşevler Mahallesi’nde ulaşım olanakları oldukça fazla olan bir bölgede yer almaktadır. Planlama alanı 180 metre batısındaki ve Sanayi ve Konut alanlarını ayıran Dumlupınar Caddesi ile söz konusu parselin yaklaşık 1km kuzeyinde yere alan Bursa-İzmir Karayoluna ulaşım rahatlıkla sağlanmaktadır. Otopark sorunu parsel içerisinde çözümlenecektir. Böylelikle yapılan plan değişikliği ile ulaşım sistemi hiçbir şekilde etkilenmemektedir.

Parsel bazında yapılan kentsel dönüşümün, 1. Bölge deprem bölgesi olan Bursa İlinde, deprem öncesi yapılaşmadan kurtularak, deprem yönetmeliğine uygun olarak yapılaşmaya yol gösterdiği düşünülmektedir. Yapılan plan değişikliği öncülüğünde bütüncül anlamda dönüşüme de örnek teşkil edeceği aşikardır. Bu süreç Bursa’da kentsel dönüşüm sürecinin bir an önce gerçekleşerek, riskli yapıların mümkün olduğunca azaltılmasında katkıda bulunacaktır.

HESAPLAR

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B, METRUK)
BEŞEVLER 717/2	1782		

	Tarihi/Sayısı	Bağımsız Bölüm (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
Ruhsat Bilgileri	09.11.2018/1067-06	3137.6	4051.7

	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m ²)
Riskli Yapı Bilgileri	22.06.2017	2492.88

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
KONUT ALANI	1782.00	0.00	-1782.00
TİCARET-KONUT ALANI	0.00	1782.00	1782.00
TOPLAM ALAN	1782.00	1782.00	0.00

**Öneri Plan Fonksiyon kullanım % si : %87.6 oranında konut, %12.4 oranında ticaret kullanılacaktır.

KONUT İNŞAAT ALANI	1782X1=1782	2629.2X0.80=2103.36	2103.36- 1782=321.36
TİCARET İNŞAAT ALANI	0.0	508.4X0.80=406.72	406.72-0=406.72
TOPLAM İNŞAAT ALANI	1782X1=1782	3137.6X0.80=2510.08	2510.08- 1782=728.08

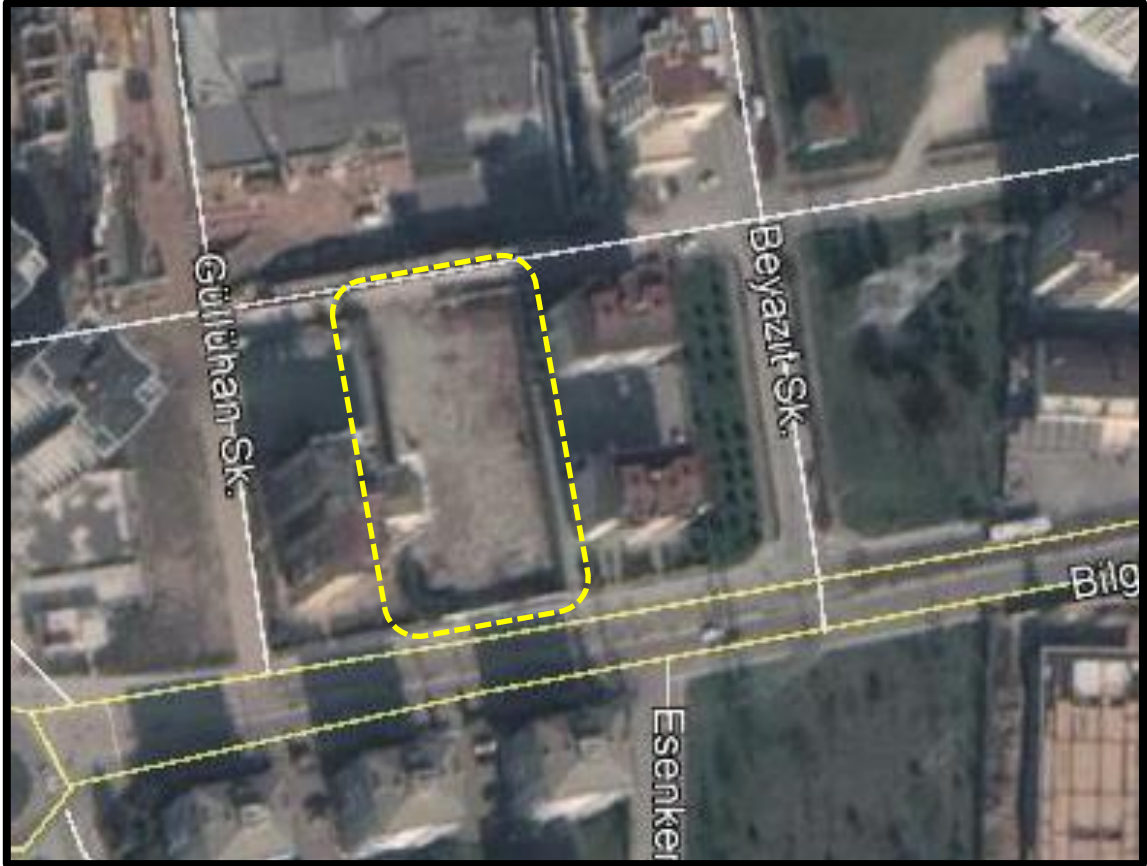
	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	559.0	321.36/31.25=10.28	10.28X10=102.8
TİCARET ALANI	332.0	0	0
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			102.8

**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.

TERK SONRASI KALAN ALAN	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
KONUT ALANI	1782.00	0.00	-1782.00
TİCARET KONUT ALANI	0.00	1679.20	1679.20
KONUT ALANI TOPLAMI	0.00	1679.20	1679.20
YOL ALANI	0.00	102.80	102.80
TOPLAM TERK ALANI	0.00	102.80	102.80
TOPLAM ALAN	1782.00	1782.00	0.00



YIKIM ÖNCESİ PARSEL UYDU FOTOĞRAFI



YIKIM SONRASI PARSEL UYDU FOTOĞRAFI



PARSELDE YENİ İNŞAAT GÖRÜNÜMÜ UYDU FOTOĞRAFI

Yapılan terk alanından sonra kalan parsel alanı ise **“E:1.50, Yençok:24.50m. yapılaşma koşulu ve her yönden 3’er metre çekme mesafesi tanımlanarak Ticaret Konut Alanı”** olarak planlanmıştır.

Parsel ile ilgili olarak plana aşağıdaki **plan hükümleri** ilave edilmiştir;

ÖNERİLEN PLAN NOTLARI

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. YAPI, ÇEKME MESAFELERİ VE YENÇOK SAĞLANMAK KAYDIYLA 09.11.2018 TARİH, 1067/06 SAYILI RUHSATINDA BULUNAN OTOPARK HESABINA ESAS 4051,7 M2 TOPLAM YAPI İNŞAAT ALANI VE 3137,6 M2 BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANLARINI AŞAMAZ.
3. NÜFUS VEYA YAPI YOĞUNLUĞU ARTIŞINDAN KAYNAKLI DONATI İHTİYACI, KİŞİ BAŞI YAŞAM ALANI 31,25 M2 VE KİŞİ BAŞI EN DÜŞÜK DONATI ALANI 10 M2 OLARAK KABUL EDİLMİŞ VE 102.8 M² OLARAK HESAPLANMIŞTIR. BU ALANLAR YOL ALANI OLARAK KAMUYA BİLABEDEL TERKEDİLECEKTİR. TERK İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
4. PLANDA KAMUYA TERKEDİLEN ALANLAR (YOL, OTOPARK VE PARK) PLANDA ÖNGÖRÜLEN KULLANIM FONKSİYONLARI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
5. YUKARIDA BELİRTİLEN STANDARTLAR DOĞRULTUSUNDA DONATI ALANI AYRILACAĞINDAN, BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN 26.09.2018 TARİH VE 2362 SAYILI KARARINDA BELİRTİLEN ŞARTLAR ARANMAYACAKTIR.

Saygılarımla arz ederim.