

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BEŞEVLER MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ BEŞEVLER REVİZYON İMAR PLANI
428 ADA 5 PARSEL (ESKİ 2-3 PARSELLER)
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.

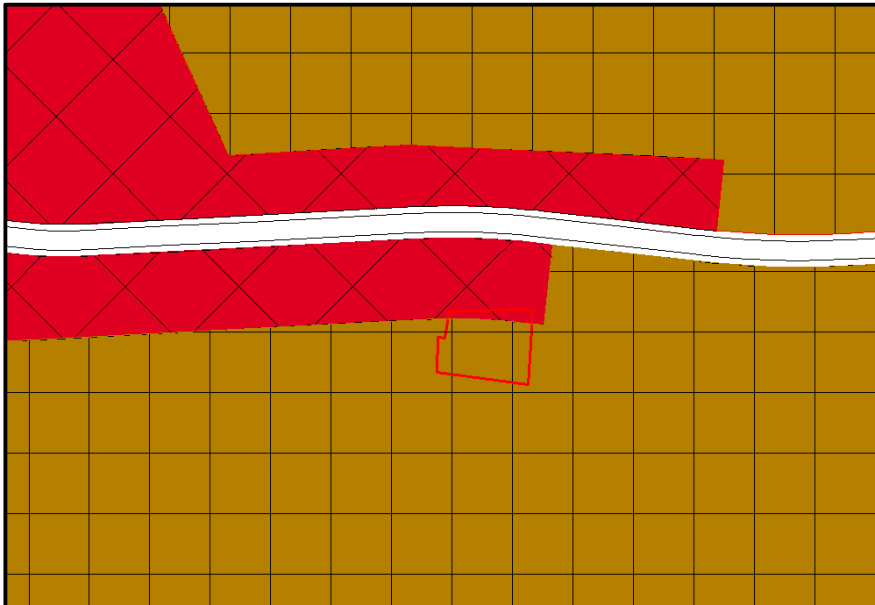
428 ada 3 parsel; üzerinde 16.9.1986 tarih ve 328/06 sayılı yapı ruhsatı ve 26.8.1992 tarih ve 37/06 sayılı tadilat ruhsatına göre ayırık nizamda inşa edilmiş A ve B blokları yer almaktadır. Bloklar bodrum + zemin + 3 normal kat olmak üzere toplam 5 katlıdır. Taşınmazlara ait 26.8.1992 tarihli mimari 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.

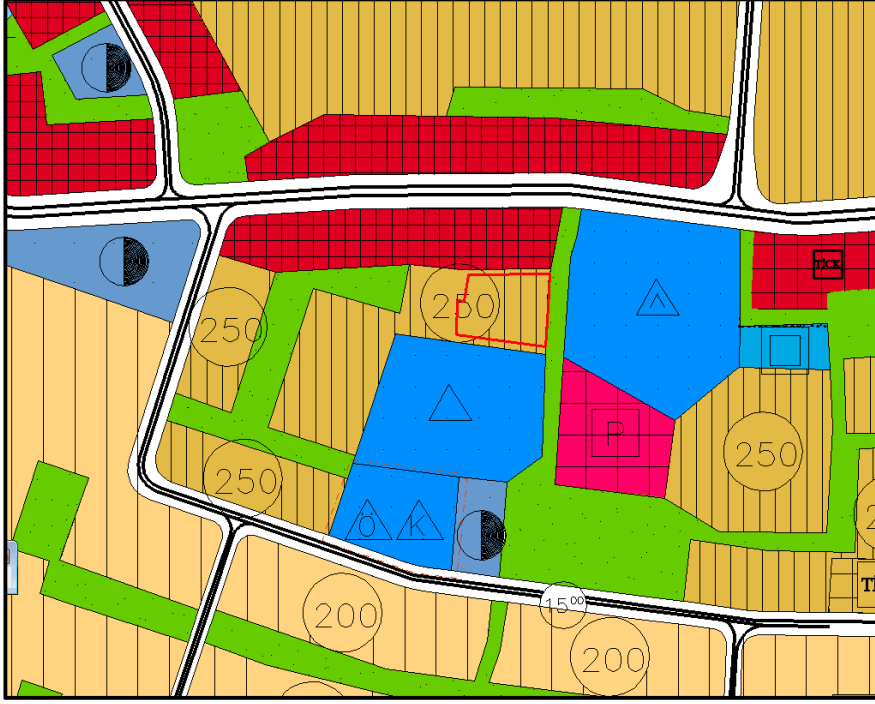
Nilüfer Belediye Meclisi'nin 13.7.2016 tarih ve 921 sayılı kararıyla uygun görülmeyen, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.11.2016 tarih ve 2311 sayılı kararıyla değiştirilerek onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği sonrasında parsellerde yer alan bloklar, 428 ada 2 parselde **31.3.2017 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.

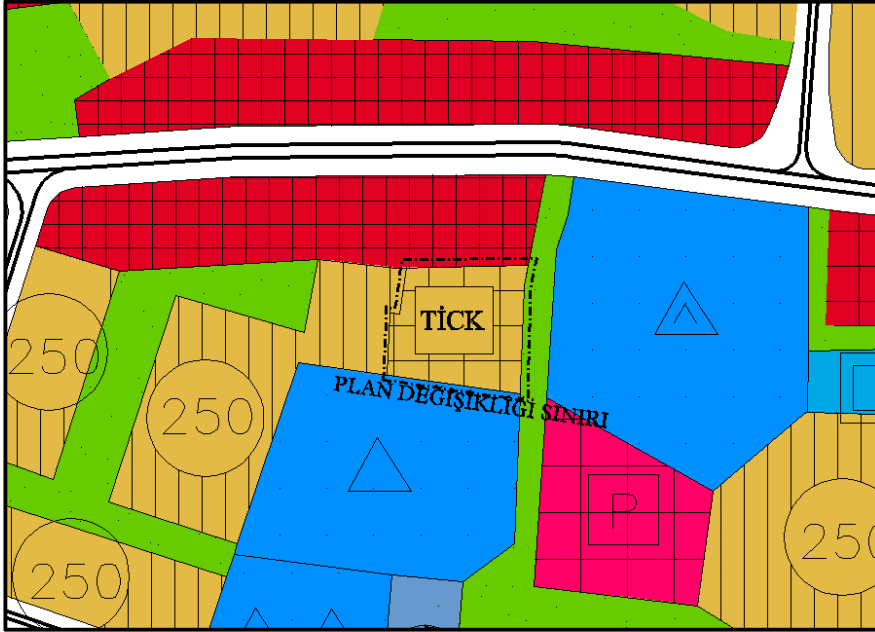
Mevcut Plan Kararları:

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.





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.

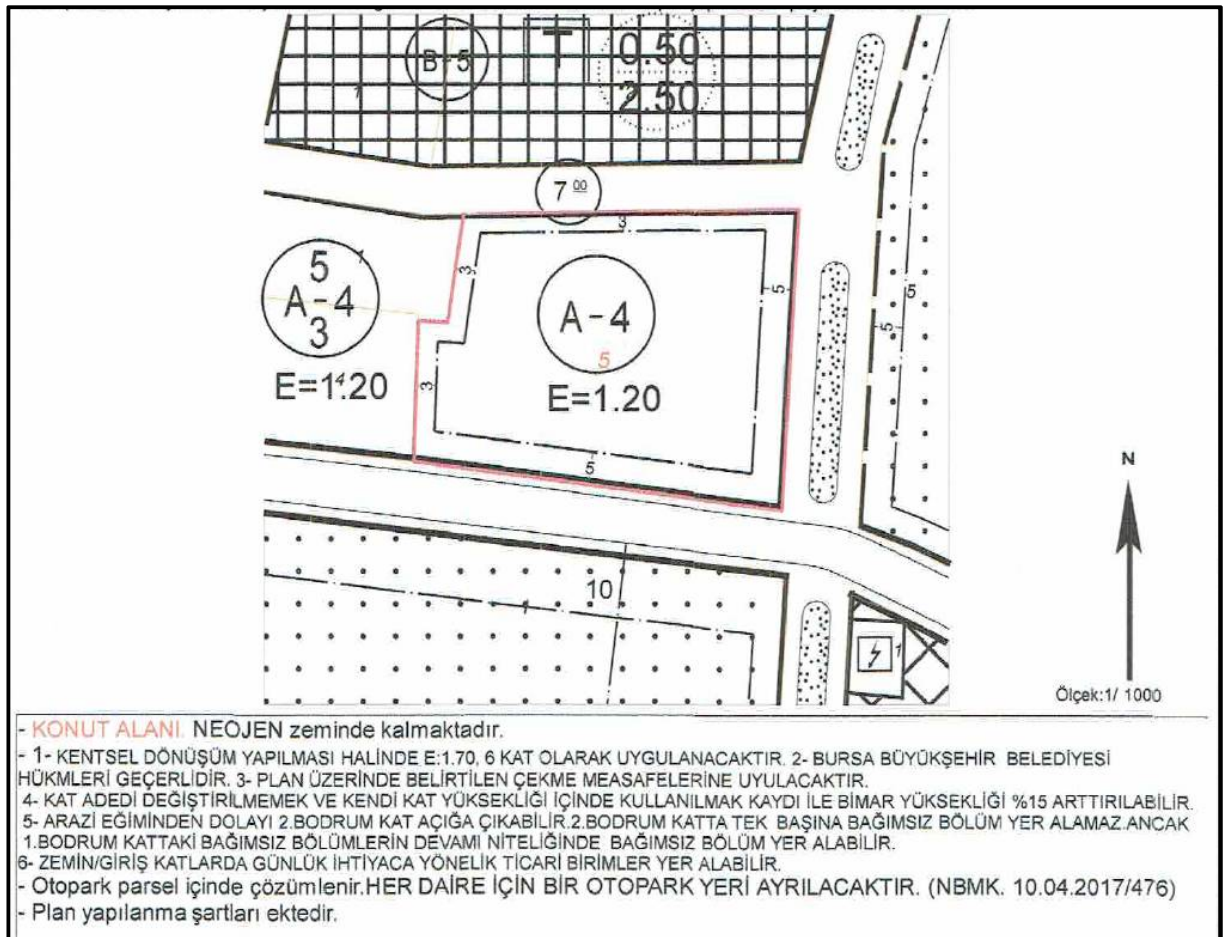


Parsel, 1/1000 ölçekli Beşevler Revizyonu İmar Planında “**ayrık nizam, 4 katlı, kaks 1,20, yoldan 5 metre, komşu parsellerden 3 metre çekme mesafeli konut alanında**” yer almakta iken Nilüfer Belediye Meclisi'nin 13.7.2016 tarih ve 921 sayılı kararıyla uygun görülmeyen, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin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

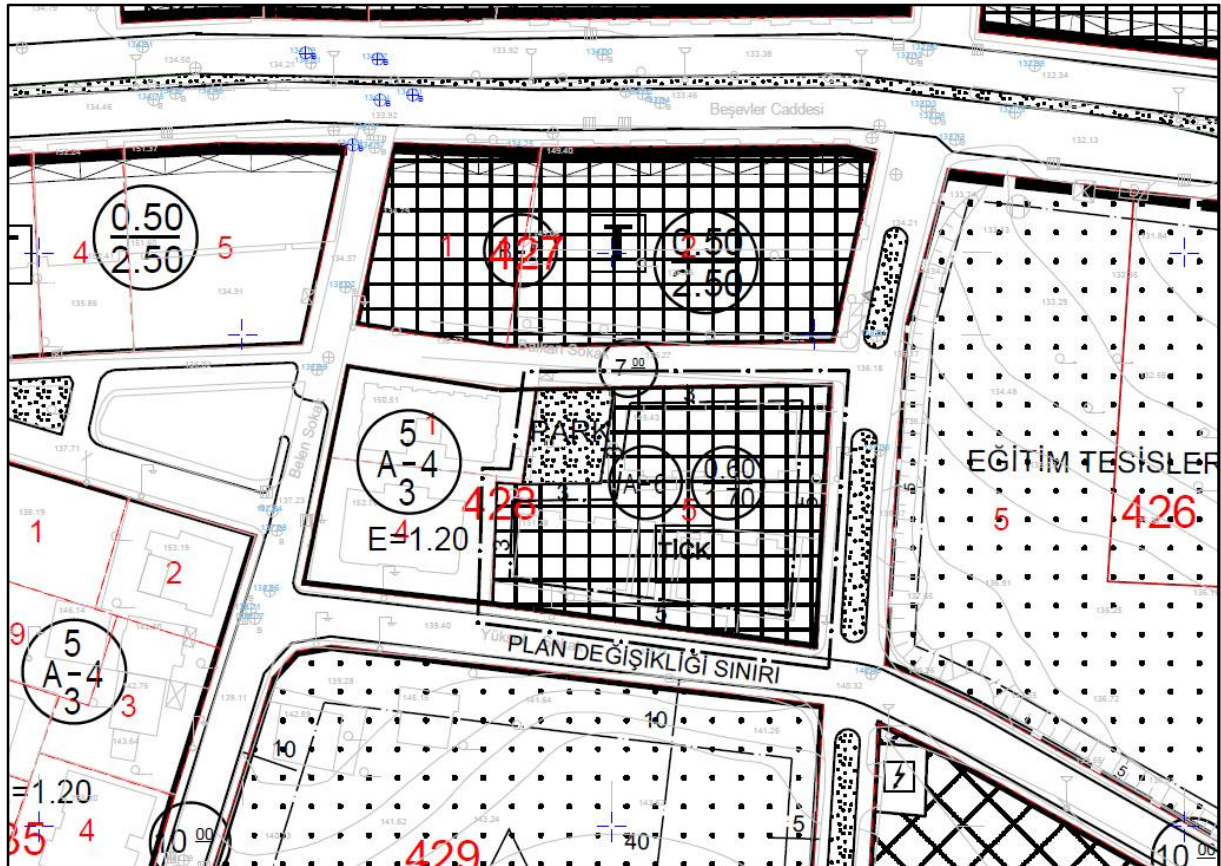
değiştirilerek onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğine TMMOB Şehir Plancıları Odası'nın açtığı dava neticesinde **Bursa 2.İdare Mahkemesinin 2017/95 E., 2018/265 K. sayılı kararıyla 22.3.2018 tarihinde iptal edilmiştir.**

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 parseli yönelik 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği hazırlanmış, **hazırlanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.2.2019 tarih ve 254 sayılı kararıyla onaylanmış ve 12.3.2019-12.4.2019 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır.**



PLAN NOTLARI:

- 1- Riskli yapı şerhi alındığından dolayı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih ve E.1480 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı kanunun 6.maddesinin 12.bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği yapılmıştır.
- 2- Nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı yaşam alanı 31,25 m² ve kişi başı en düşük donatı alanı 10 m² olarak kabul edilmiş ve 230.40 m² olarak hesaplanmıştır. Bu alanlar park alanı olarak kamuya bilabedel terkedilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.
- 3- 428 ada 5 parselin alan toplamı 2340 m² olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır.
- 4- Planda park olarak kamuya terkedilen alanlar planda öngörülen kullanım fonksiyonları dışında kullanılamaz.
- 5- Emsale konu inşaat alanının %88.68'i konut, %11.32'si ticaret alanı olarak kullanılacaktır.
- 6- Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrılacağından, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.

Askıya çıkan imar planı değişikliğine site sakinleri ile müteahhit firma arasında yaşanan sıkıntılar sebebiyle itiraz edilmiştir. Askı itirazı ile imar planında bazı değişiklikler yapılması talep edilmiş bu yönde imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan İmar Planı Değişikliğinde; parselin yapılaşma şartları, ayırık nizam, 6 katlı, taks 0,60 – kaks 1,70 olarak belirlenmiş, yapılaşma fonksiyonu TİCK (Ticaret – Konut Alanı) olarak düzenlenmiş ve çekme mesafeleri yollardan 5 metre ve yeni oluşturulan park alanından 3 metre olacak şekilde tariflenmiştir.

Hazırlanan İmar Planı Değişikliği sonrasında parselin toplam inşaat alanı 2808,00 m²'den 3978,00 m²'ye çıkmış, toplamda 1.170,00 m²'lik inşaat alanı artışı meydana gelmiştir. Hazırlanan İmar Planı Değişikliği ile parselle yönelik ilave edilen plan notlarına göre inşaat alanının %83,78'i konut, %16,22'si ticaret alanı olarak kullanılacaktır. Bu durumda 1.170,00 m²'lik inşaat alanı artışının 645,23 m²'si ticaret, 524,77 m²'si konut alanı artışıdır. Kişi başı yaşam alanı 31,25 m² kabulüyle hazırlanan imar planı değişikliği sonrasında (524,77 / 31,25) 16,793 kişilik nüfus artışı meydana gelmiştir. Kişi başı donatı alanı 10 m² kabulüyle 167,93 m² donatı alanı ayrılması gereklidir.

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B,METRUK)
428 ADA 5 PARSEL (ESKİ 2-3 PARSEL)	2340	HİZMET SİTESİ	B GRUBU
	Tarihi/Sayısı	Bağımsız Bölüm (m²)	Toplam İnşaat Alanı (m²)
Ruhsat Bilgileri	—	—	—
	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m²)	
Riskli Yapı Bilgileri	428 ADA 2 PARSEL 31.3.2017 TARİH VE 149284 SAYILI 428 ADA 3 PARSEL 31.3.2017 TARİH VE 149265 SAYILI		
	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m²)	ÖNERİ PLAN (m²)	FARK
KONUT ALANI	2340.00	0.00	2340.00
TİCARET ALANI	0.00	0.00	0.00
TİCARET-KONUT ALANI	0.00	2172.07	-2172.07
PARK ALANI	0.00	167.93	-167.93
TOPLAM ALAN	2340.00	2340.00	0.00
Not: parsel alanı tapuda 2340 m2 olup kadastral alanda 2343,36 m2'dir. Bu sebeple terk edilen park alanı kadastral ölçülerde 171.29 m2'dir.			
**Öneri Plan Fonksiyon kullanım % 83.78'i KONUT, %16.22'si TİCARET ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.			
	Emsal 1.20	Emsal 1.70	
KONUT İNŞAAT ALANI	2808.00	3332.77	524.77
TİCARET İNŞAAT ALANI	0.00	645.23	645.23
TOPLAM İNŞAAT ALANI	2808.00	3978.00	1170.00
	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	524.77	16.793	167.93
TİCARET ALANI	645.23	0.00	0.00
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			167.93

Hazırlanan İmar Planı Değişikliğinde parselin batı bölümünde, komşu parseller ile arasında kadastral parsel sınırından toplam **167,93 m² alan PARK** olarak ayrılmış ve ada bazında olması sağlanmış **TİCK alanı 2172,07 m² olmuştur.**

Hazırlanan İmar Planı Değişikliğinde parsele 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 İHYİTACI, KİŞİ BAŞI YAŞAM ALANI 31,25 M2 VE KİŞİ BAŞI EN DÜŞÜK DONATI ALANI 10 M2 OLARAK KABUL EDİLMİŞ VE 167,93 M2 OLARAK HESAPLANMIŞTIR. BU ALANLAR PARK ALANI OLARAK KAMUYA BİLABEDEL TERKEDİLECEKTİR. TERK İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
- 3- 428 ADA 5 PARSELİN ALAN TOPLAMI 2340 M2 OLUP, EMSAL BU ALAN ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.
- 4- PLANDA PARK OLARAK KAMUYA TERKEDİLEN ALANLAR PLANDA ÖNGÖRÜLEN KULLANIM FONKSİYONLARI DIŞINDA KULLANILAMAZ.

- 5- EMSALE KONUSU İNŞAAT ALANININ %83,78'İ KONUT, %16,22'Sİ TİCARET ALANI 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.

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.