

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ATAEVLER MAHALLESİ**  
**1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZIM İMAR PLANI**  
**1323 ADA 1 PARSEL**  
**İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Plan İşlem Numarası:

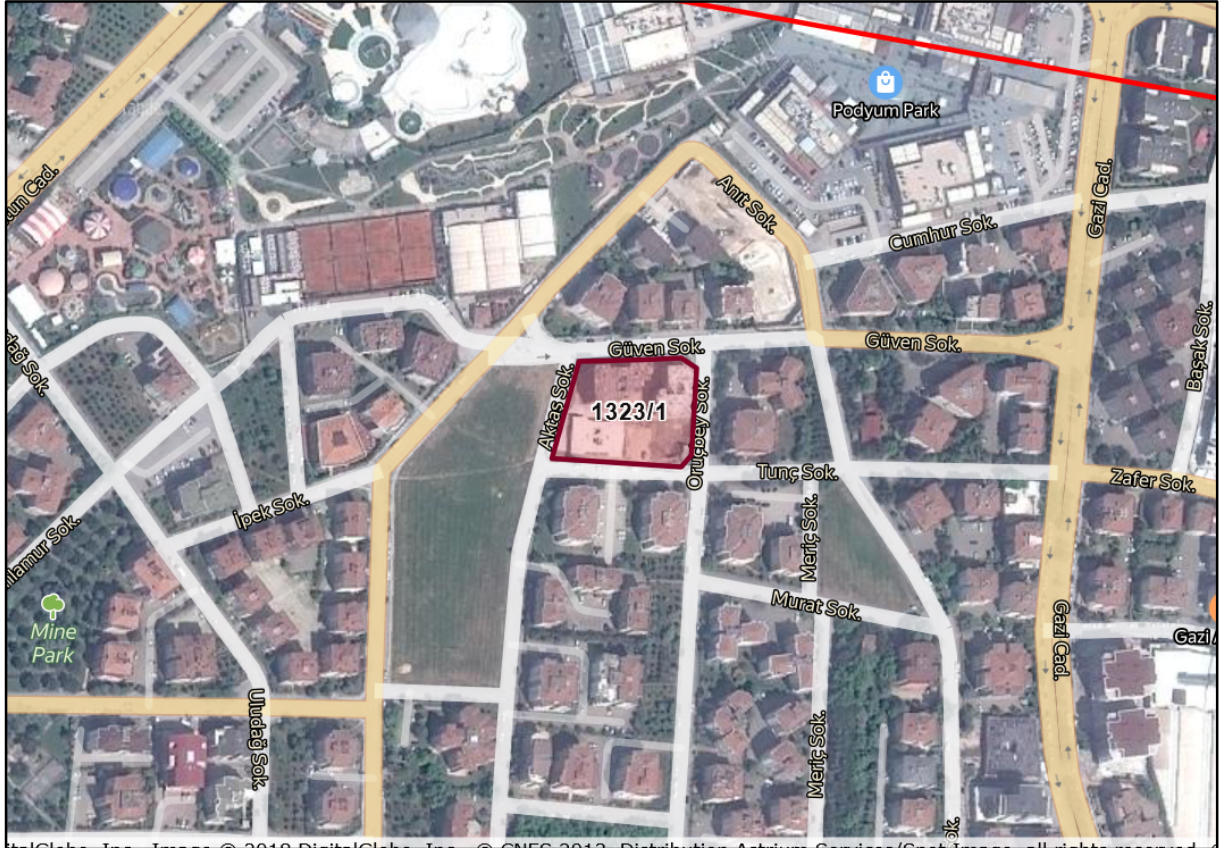
Arşiv No:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
...../...../20... tarih ve ..... sayılı  
kararı ile onaylanmıştır.

### Konumu:

İmar Planı Değişikliğine konu bölge, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, H21c05a3c pafta 1323 ada 1 parseldir. Parsel tapuda “**ARSA**” vasfında olup **3822,34 m<sup>2</sup>** yüzölçümüne sahiptir.

İmar Planı Değişikliğine konu parsel konum olarak Podyum Park'ın güneyinde yer almakta olup kuzeyinde Güven Sokak, batısında, Aktaş Sokak, güneyinde Tunç Sokak, doğusunda Oruçbey Sokak yer almaktadır.



Parsel üzerinde 3 blok halinde **Yeni Uslukent Sitesi** yer almakta iken yapılar **9.6.2017 tarih ve 159029 numaralı Yapı Kimlik Belgeleri ile RİSKLİ BİNA TESPİT EDİLMİŞTİR.**

Riskli Yapı Tespitleri ardından binalar Nilüfer Belediyesince düzenlenen 8.11.2017 tarih ve 2017/24 sayılı Yıkım Ruhsatı ile yıkılmıştır.

### Mevcut Kullanım Durumu:

Mevcut durumda parsel üzerinde 2 adet kaba inşaat halinde 1 adet zemin kat düzeyinde 3 adet bina inşaatı yer almaktadır. Günümüzde aktif inşaat çalışması devam etmemektedir.



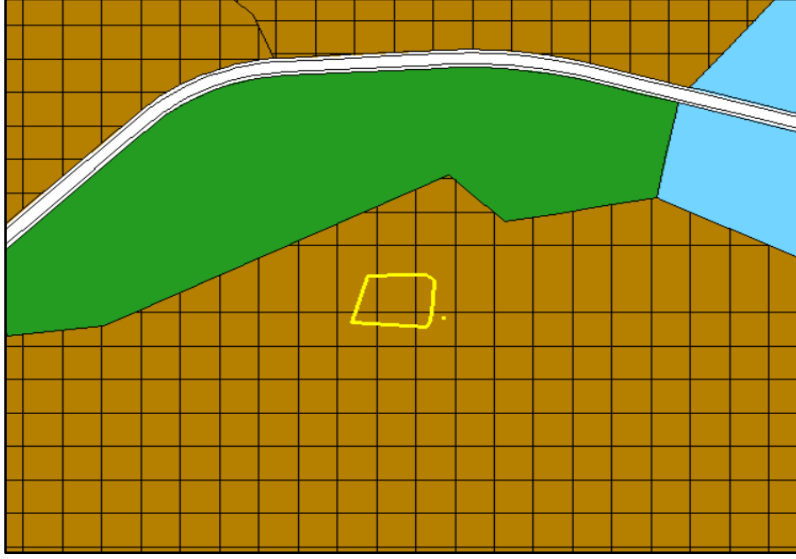


### Jeolojik Durum:

İmar Planı Değişikliğine konu 1323 ada 1 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 Etüdları ve Temel Mühendisliği Değerlendirme Raporu"** kapsamında yer almaktadır.

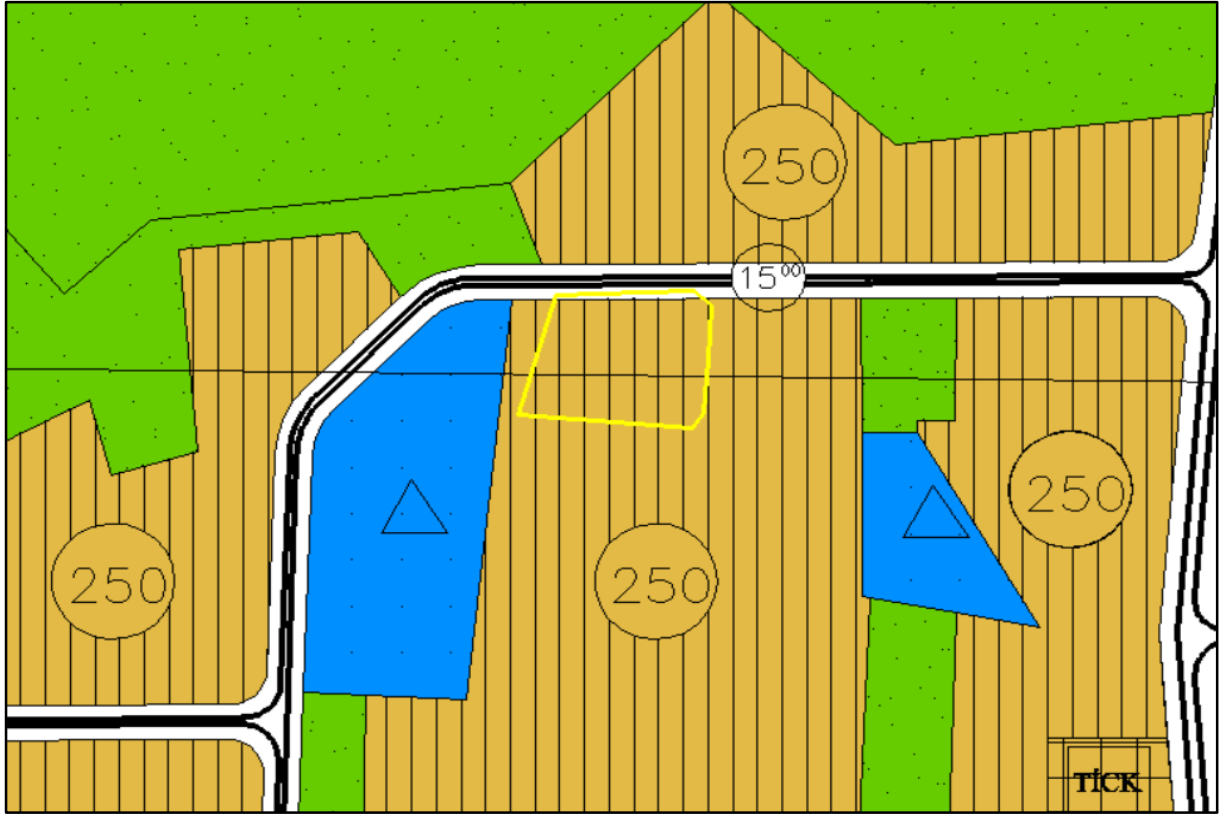


### Mevcut Plan Kararları:



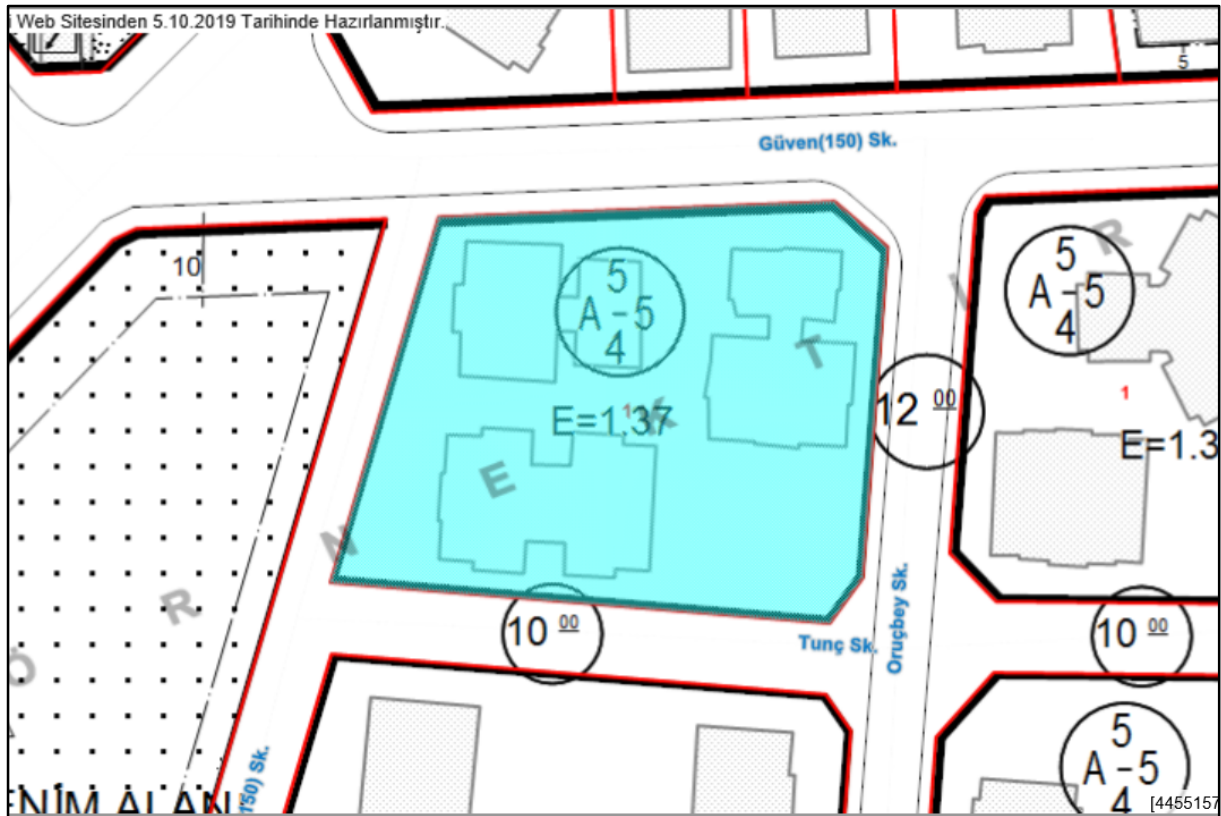
İmar Planı Değişikliğine konu 1323 ada 1 parsel 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında: **“yüksek yoğunluklu meskun konut alanında”**,

1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında: **“250 kişi/ha yoğunluklu meskun konut alanında”** yer almaktadır.

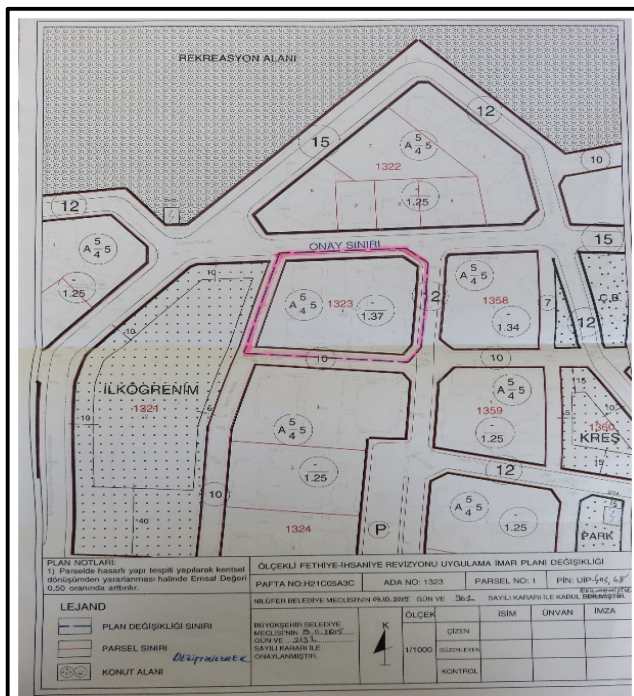


Parsel, 1/1000 ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyonu İmar Planında **“ayrık nizam, 5 katlı, Emsal=1,37 yoldan 5 metre, komşu parsellerden 4 metre çekme mesafeli konut alanında”** yer almaktadır.





## Planlama Süreçleri:

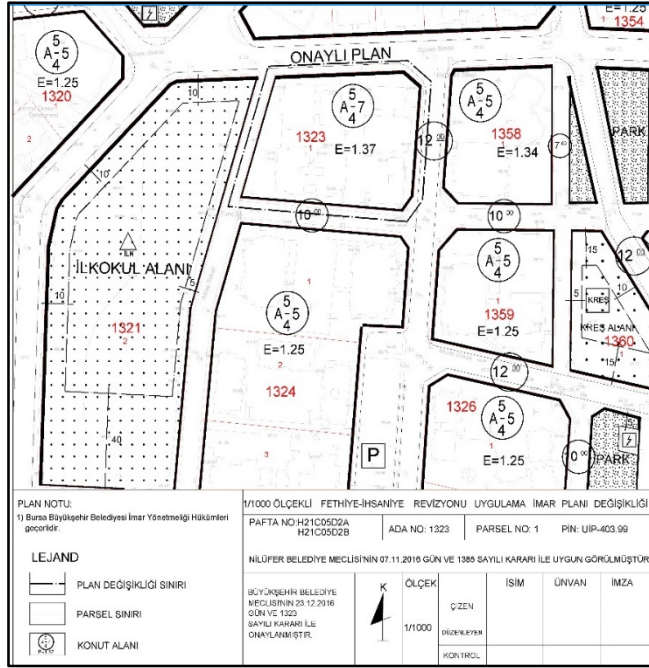


İmar Planı Değişikliğine konu 1323 ada 1 parsel /1000 ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyonu İmar Planında **“ayrık nizam, 5 katlı, Emsal=1,37 yoldan 5 metre, komşu parsellerden 4 metre çekme mesafeli konut alanında”** yer almakta iken Nilüfer Belediye Meclisi’nin 7.10.2015 tarih ve 961 sayılı kararıyla uygun görülmeyen, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 19.11.2015 tarih ve 2132 sayılı kararıyla değiştirilerek onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği ile **“Parselde hasarlı yapı tespiti yapılarak kentsel dönüşümden yararlanmasında halinde emsal değeri 0,50 oranında arttırılabilir.”** şeklinde

plan notu ilavesi yapılmıştır.

Onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğine askı sürecinde TMMOB Şehir Plancıları Odası ve Mimarlar Odası itirazda bulunmuş, askı itirazları Nilüfer Belediye Meclisi'nin 6.4.2016 tarih ve 474 sayılı kararıyla uygun bulunmuş, Bursa Büyükşehir

Belediye Meclisi'nin 23.5.2016 tarih ve 1006 sayılı kararıyla **"askı itirazlarının uygun olmadığı"** şeklinde değiştirilerek onaylanmıştır.



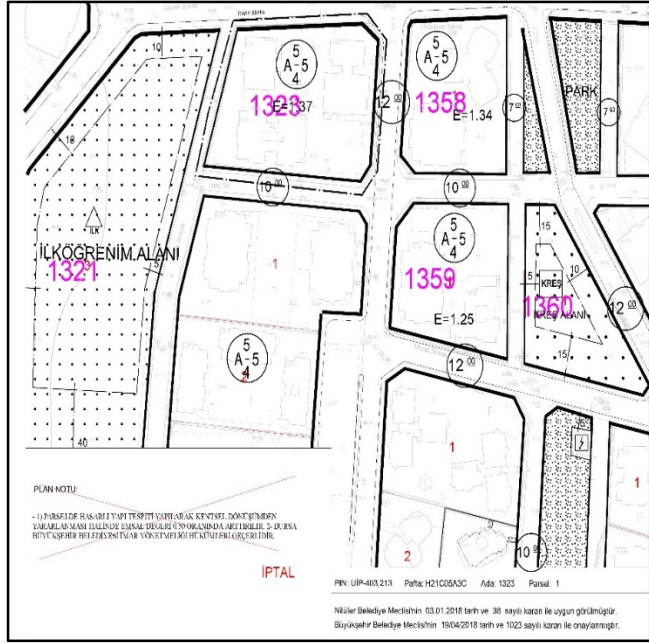
Bu 1/1000 ölçekli ardından parselle yönelik ikinci bir plan değişikliği hazırlanarak kat yüksekliği **7 kat olarak düzenlenmiş** ve **"Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir."** Şeklinde plan notu ilavesi yapılmış olup bu plan değişikliği Nilüfer Belediye Meclisi'nin 7.11.2016 tarih ve 1385 sayılı kararıyla uygun görülmüş, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.12.2016 tarih ve 2657 sayılı kararıyla onaylanmıştır.

Onaylanan bu plan değişikliğine TMMOB Şehir Plancıları Odası ve TMMOB Mimarlar Odası tarafından

askı sürecinde itiraz edilmiş olup askı itirazları Nilüfer Belediye Meclisi'nin 10.4.2017 tarih ve 493 sayılı kararıyla uygun görülmemiş, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 26.4.2017 tarih ve 1173 sayılı kararıyla red edilmiştir.

Nilüfer Belediye Meclisi'nin 7.10.2015 tarih ve 961 sayılı kararıyla uygun görülmeyen, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.11.2015 tarih ve 2132 sayılı kararıyla değiştirilerek onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğine TMMOB Şehir Plancıları Odası ve TMMOB Mimarlar Odası tarafından dava açılmış, açılan dava neticesinde Bursa 2.İdare Mahkemesi tarafından 25.10.2017 tarih ve 2016/660 E., 2017/676 K. Sayılı kararıyla plan değişikliği **İPTAL EDİLMİŞTİR.** Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından istinaf yoluna başvurulmuş olup İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4.İdare Dava Dairesi'nin 2018/325 E. 2018/524 K. sayılı ve 14.3.2018 tarihli kararı ile istinaf talebinin reddine karar verilmiştir. Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından temyiz edilen karar Danıştay 6.Dairesi'nin 2018/6294 E. 2018/10774 K sayılı ve 27.12.2018 tarihli ilamı ile kararın onanmasına karar verilmiştir.

Nilüfer Belediye Meclisi'nin 7.11.2016 tarih ve 1385 sayılı kararıyla uygun görülmüş, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.12.2016 tarih ve 2657 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğine TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından dava açılmış olup Bursa 3.İdare Mahkemesi'nin 22.5.2018 tarih 2017/981 E. 2018/715 K. sayılı kararıyla **YÜRÜTMENİN DURDURULMASINA, ARDINDAN İPTALİNE** karar verilmiştir.



Nilüfer Belediye Meclisi'nin 7.10.2015 tarih ve 961 sayılı kararıyla uygun görülmeyen, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.11.2015 tarih ve 2132 sayılı kararıyla değiştirilerek onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğine TMMOB Şehir Plancıları Odası ve TMMOB Mimarlar Odası tarafından dava açılmış, açılan dava neticesinde Bursa 2.İdare Mahkemesi tarafından 25.10.2017 tarih ve 2016/660 E., 2017/676 K. sayılı kararıyla iptal edilmesi ardından **Nilüfer Belediyesi tarafından plan değişikliği öncesine dönülmesi için 1/1000 ölçekli İmar Planı**

**Değişikliği hazırlanmış** olup Nilüfer Belediye Meclisi'nin 3.1.2018 tarih ve 38 sayılı kararıyla uygun görülmüş, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.4.2018 tarih ve 1023 sayılı kararıyla onaylanmıştır.

**SONUÇ OLARAK;** 1323 ada 1 parseline yönelik eskiye dönüş kararının onaylanması ardından parselin yürürlükteki 1/1000 ölçekli İmar Planı yapılaşma şartları **"ayrık nizam, 5 katlı, Emsal=1,37 yoldan 5 metre, komşu parsellerden 4 metre çekme mesafeli konut alanı"** şeklindedir.

#### **Plan Değişikliği Gerekçeleri ve Plan Kararları:**

İmar Planı Değişikliğine konu 1323 ada 1 parseline yönelik Nilüfer Belediye Meclisi'nin 7.10.2015 tarih ve 961 sayılı kararıyla uygun görülmeyen, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.11.2015 tarih ve 2132 sayılı kararıyla değiştirilerek onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği ile **emsal değeri 0,50 arttırılmış** ardından Nilüfer Belediye Meclisi'nin 7.11.2016 tarih ve 1385 sayılı kararıyla uygun görülmüş, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.12.2016 tarih ve 2657 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği ile **kat adedi 7 kata çıkarılmış ve Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir** şeklinde plan notu ilavesi yapılmıştır.

Alınan bu kararlara istinaden kentsel dönüşüm yapılması için gerekli çalışmalar başlatılmış parsel üzerindeki binalar **9.6.2017 tarih ve 159029 numaralı Yapı Kimlik Belgeleri ile RİSKLİ BİNA TESPİT EDİLMİŞ** ardından binalar Nilüfer Belediyesince düzenlenen **8.11.2017 tarih ve 2017/24 sayılı Yıkım Ruhsatı ile yıkılmıştır.**

Mahkeme kararlarına ile imar planı değişikliklerinin iptal edilmesi ardından Nilüfer Belediye Meclisi'nin 3.1.2018 tarih ve 38 sayılı kararıyla uygun görülen ve Bursa

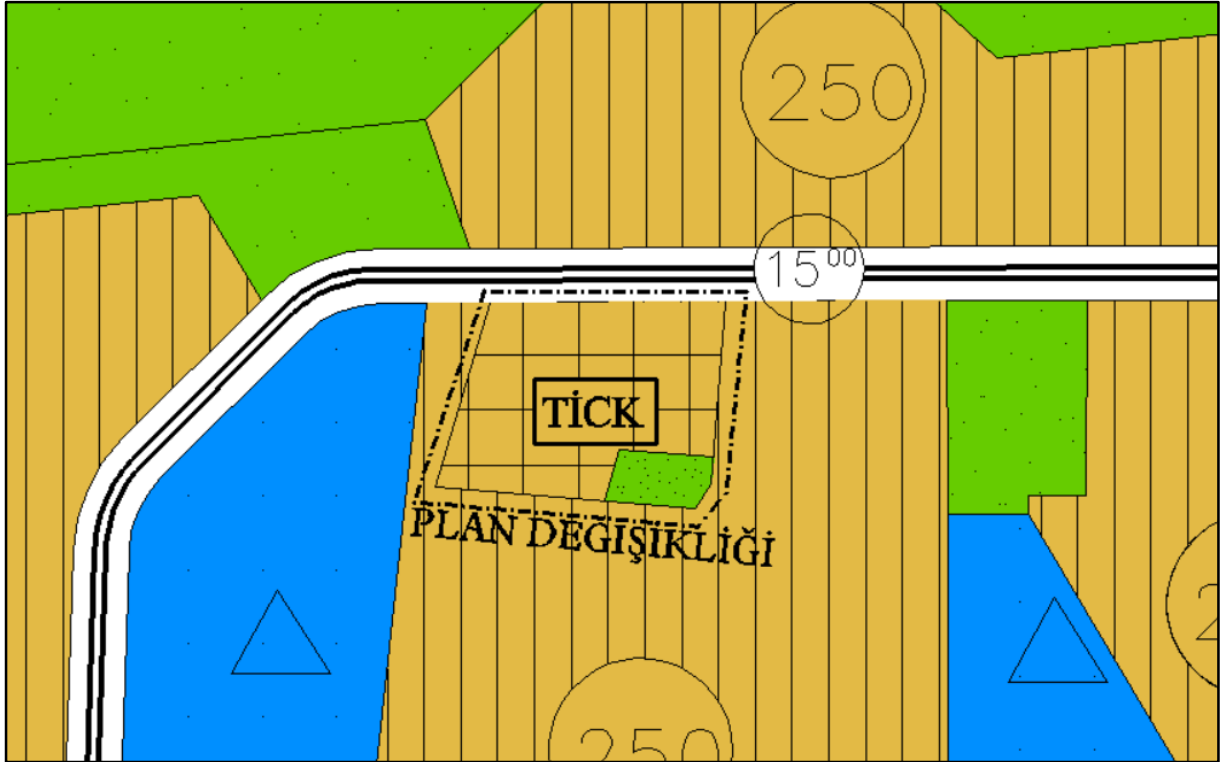


Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.4.2018 tarih ve 1023 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği ile eski plana dönüş kararı alınması mağduriyete sebep olmuştur.

Mahkeme kararında belirtilen iptal gerekçeleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yetki yazısında belirtilen şartlar dikkate alınarak Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, 1323 ada 1 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 1323 ada 1 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, güneydoğu bölümünde park alanı ayrılmıştır.





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

FONKSİYON	MEVCUT (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ (m <sup>2</sup> )
KONUT ALANI	3688,11	--
YOL ALANI	140,30	140,30
TİCK ALANI	--	3313,51
PARK ALANI	--	374,60
TOPLAM	3828,41	3828,41

Hazırlanan İmar Planı Değişikliği, 3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri ile Şehircilik İlkeleri ve Planlama Esaslarına uygundur.