

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ATAEVLER MAHALLESİ**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ FETHİYE-İHSANİYE REVİZYON İMAR PLANI**  
**1323 ADA 1 PARSEL**  
**İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Plan İşlem Numarası:

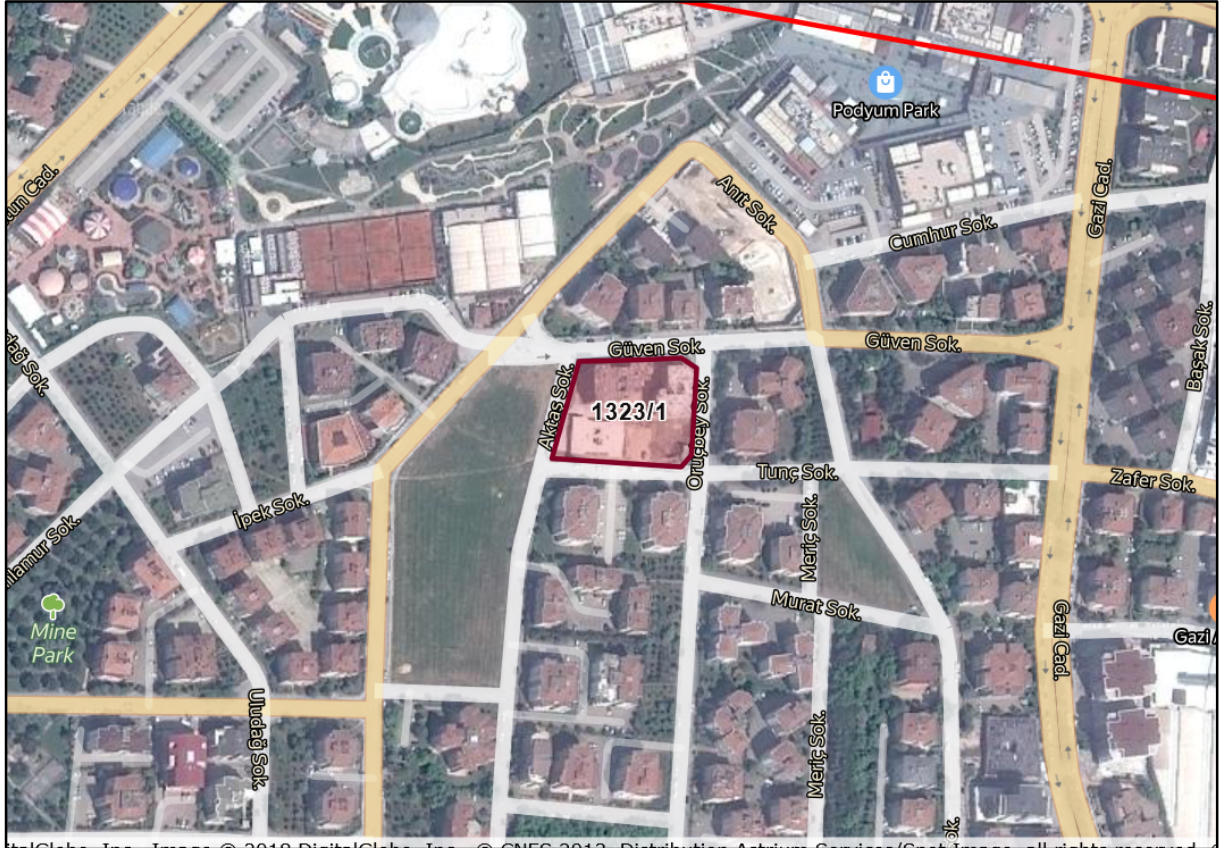
Arşiv No:

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.



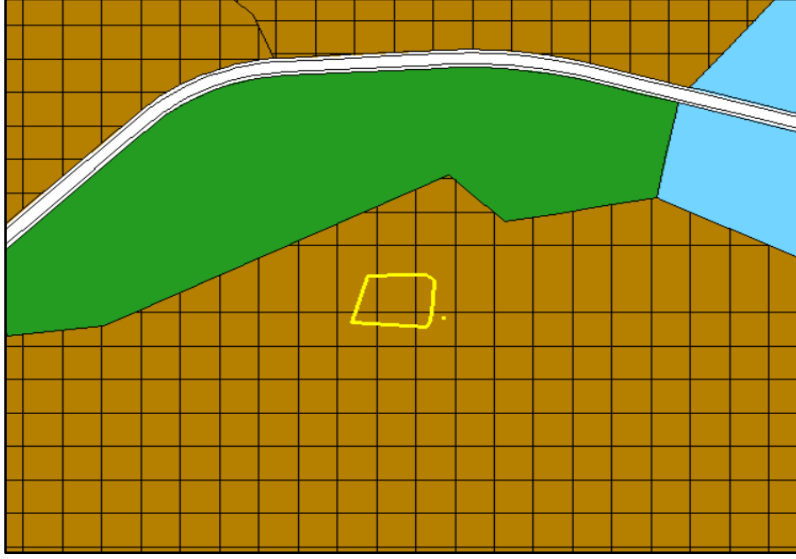


### Jeolojik Durum:

İmar Planı Değişikliğine konu 1323 ada 1 parsel, ZETAŞ Zemin Teknolojisi AŞ firmasıyla 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.

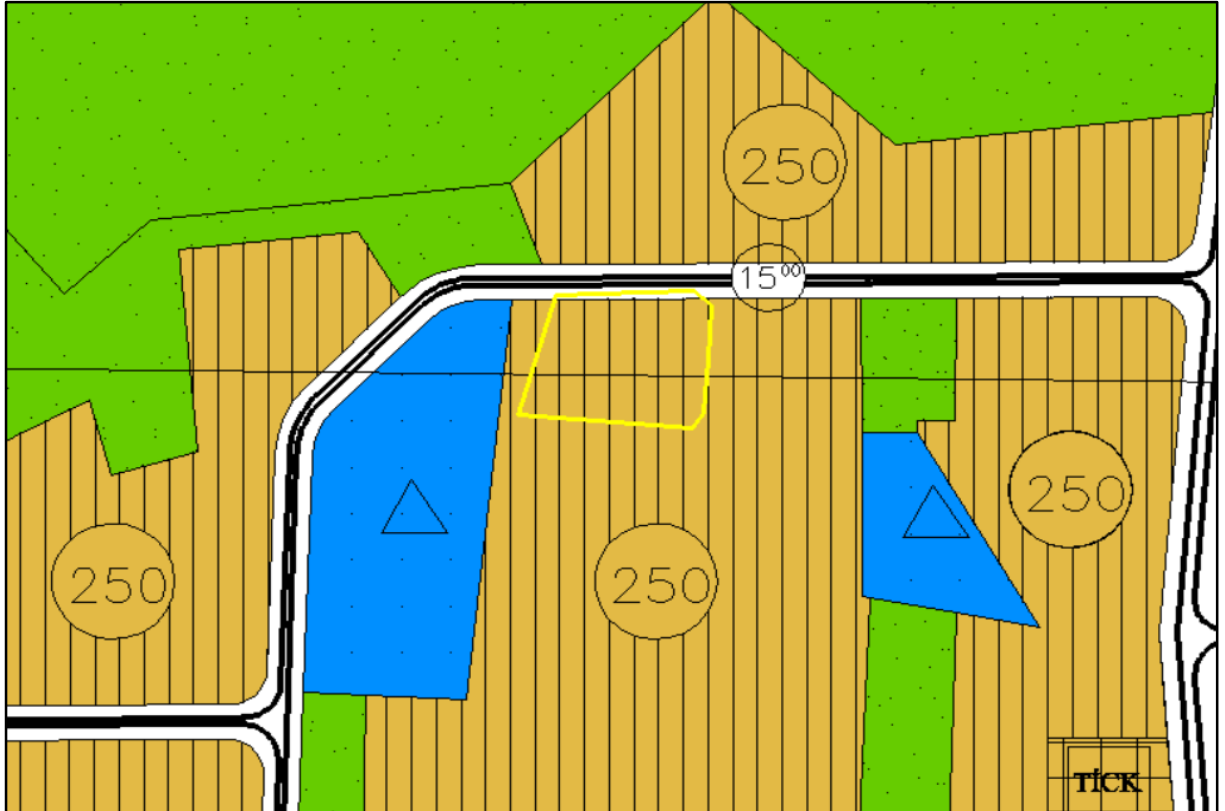


### Mevcut Plan Kararları:



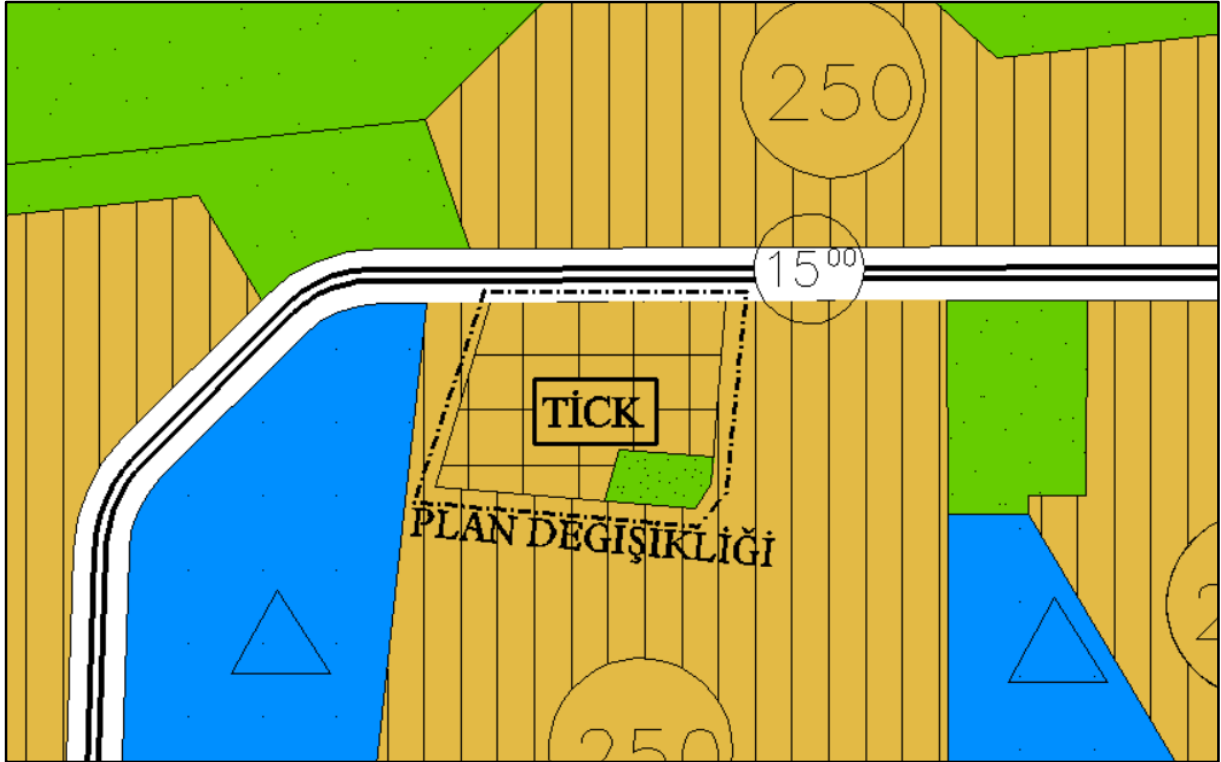
İmar Planı Değişikliğine konu 1323 ada 1 parsel 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında: **“yüksek yoğunluklu meskun konut alanında”**,

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

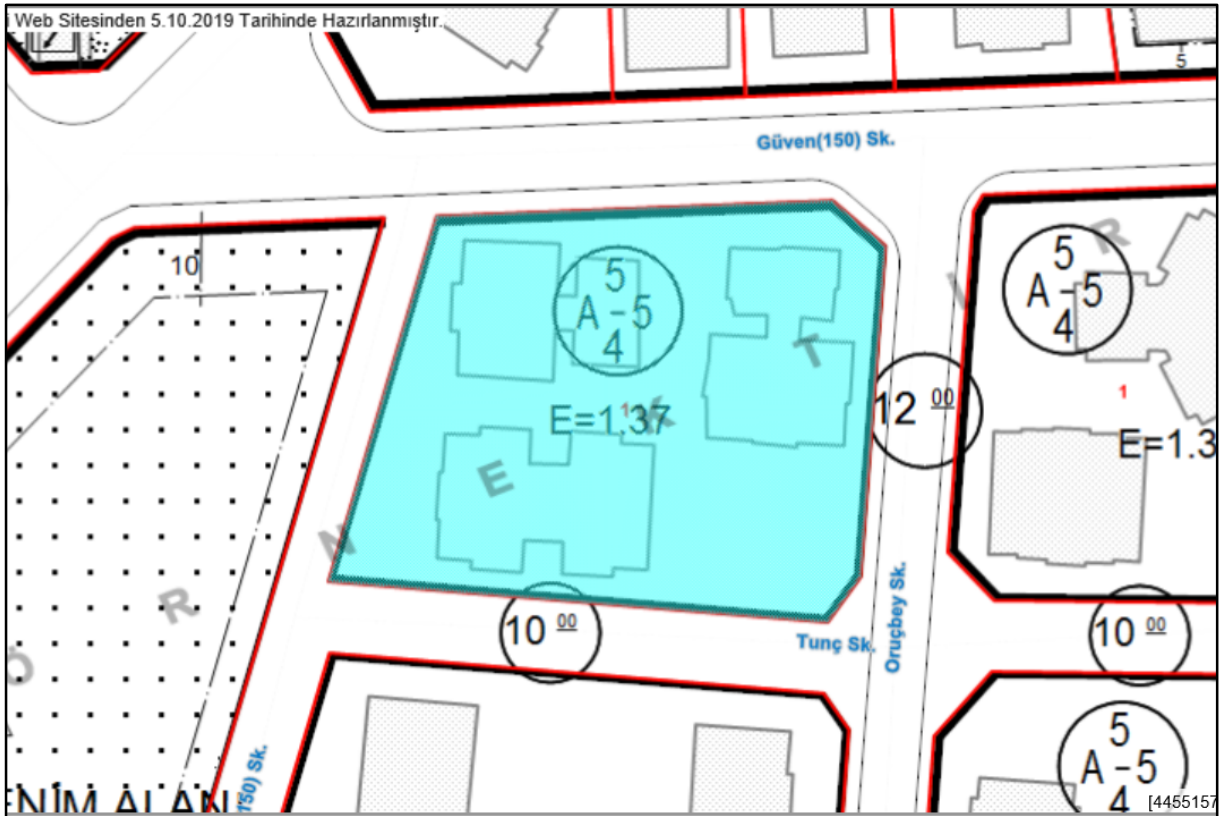


Parsele yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmış olup onay için Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisi'ne sunulmuştur. Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde parselin fonksiyonu TİCK (ticaret – konut) olarak değiştirilmiştir.

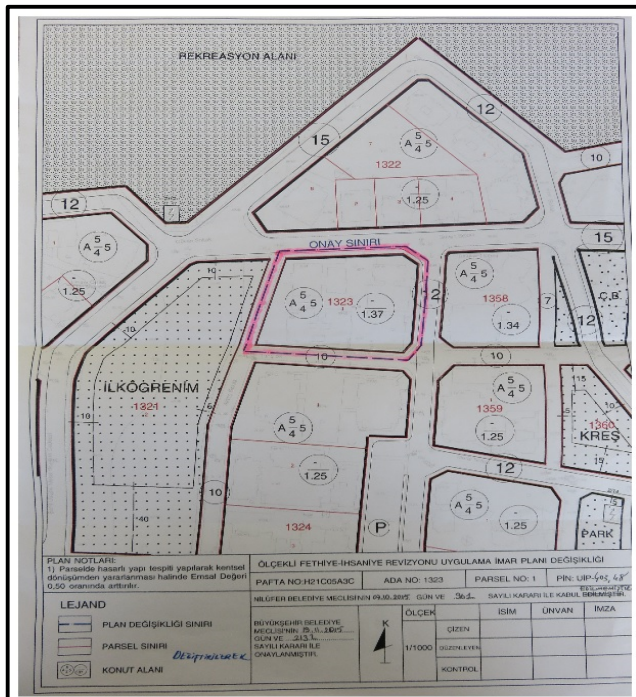




Parsel, 1/1000 ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyonu İmar Planında “ayrık nizam, 5 katlı, Emsal=1,37 yoldan 5 metre, komşu parsellerden 4 metre çekme mesafeli konut alanında” yer almaktadır.

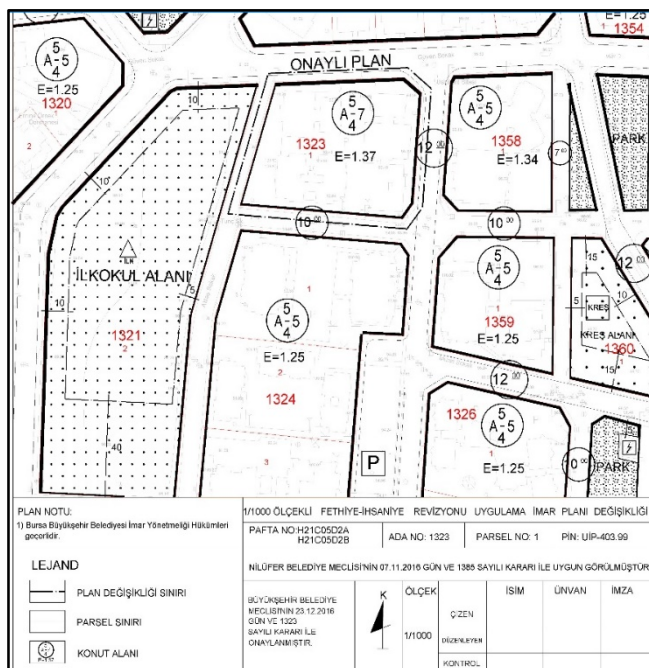


## Planlama Süreçleri:



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.



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

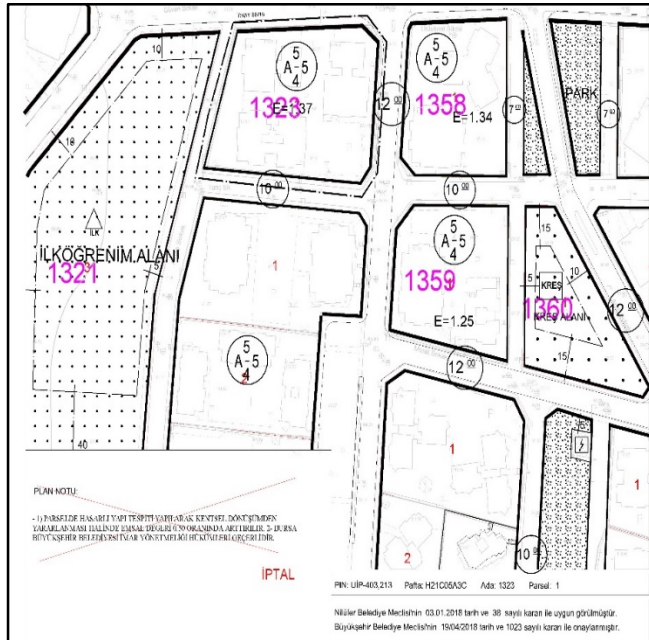
Bu 1/1000 ölçekli ardından parselle yönelik ikinci bir plan değişikliği hazırlanarak kat yüksekliği **7 kat** **olarak düzenlenmiş** ve “***Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.***” Şeklinde plan notu ilavesi yapılmış olup bu plan değişikliği Nilüfer Belediye Meclisi’nin 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 VE ARDINDA 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 parselle 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 parselle 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 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, Ataevler

Mahallesi, 1323 ada 1 parselle yönelik 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan İmar Planı Değişikliğinde; parselin güneydoğu bölümünde 374,15 m<sup>2</sup> alan PARK ALANI olarak ayrılmış, parselin yapılaşma şartları Emsal=1,87, Yençok=24,50 metre olarak belirlenmiş, yapılaşma fonksiyonu TİCK (Ticaret – Konut Alanı) olarak düzenlenmiş ve çekme mesafeleri yollardan 5 metre, park alanından 3 metre olarak belirlenmiştir. TİCK alanı 3448,19 m<sup>2</sup>'dir.

Hazırlanan İmar Planı Değişikliği sonrasında parselin toplam inşaat alanı 5236,61 m<sup>2</sup>'den 7147,78 m<sup>2</sup>'ye çıkmış, toplamda 1911,17 m<sup>2</sup>'lik inşaat alanı artışı meydana gelmiştir. Hazırlanan İmar Planı Değişikliği ile parselle yönelik ilave edilen plan notlarına göre inşaat alanının %89,62'si konut, %10,38'i ticaret alanı olarak kullanılacaktır. Bu durumda 1911,17 m<sup>2</sup>'lik inşaat alanı artışının 741,94 m<sup>2</sup>'si ticaret, 1169,23 m<sup>2</sup>'si konut alanı artışıdır. Kişi başı yaşam alanı 31,25 m<sup>2</sup> kabulüyle hazırlanan imar planı değişikliği sonrasında (1169,23 / 31,25) 37,415 kişilik nüfus artışı meydana gelmiştir. Kişi başı donatı alanı 10 m<sup>2</sup> kabulüyle 374,15 m<sup>2</sup> donatı alanı ayrılması gereklidir.

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B,METRUK)
1323 ADA 1 PARSEL	3822.34	Yeni Uslukent	B GRUBU
	Tarihi/Sayısı	Bağımsız Bölüm (m²)	Toplam İnşaat Alanı (m²)
Ruhsat Bilgileri	—	—	—
	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m²)	
	9.6.2017 tarih ve 159029		
Riskli Yapı Bilgileri			
	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m²)	ÖNERİ PLAN (m²)	FARK
KONUT ALANI	3822.34	0.00	3822.34
TİCARET ALANI	0.00	0.00	
TİCARET-KONUT ALANI	0.00	3448.19	-3448.19
PARK ALANI	0.00	374.15	-374.15
TOPLAM ALAN	3822.34	3822.34	0.00
**Öneri Plan Fonksiyon kullanım % 89.62'i KONUT, %10.38'i TİCARET ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.			
	Emsal 1.37	Emsal 1.87	
KONUT İNŞAAT ALANI	5236.61	6405.84	1169.23
TİCARET İNŞAAT ALANI	0.00	741.94	741.94
TOPLAM İNŞAAT ALANI	5236.61	7147.78	1911.17
	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	1169.23	37.42	374.15
TİCARET ALANI	741.94	0.00	0.00
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			374.15

Hazırlanan İmar Planı Değişikliğinde parselin güneydoğu bölümünde kadastral parsel sınırından toplam **374,15 m<sup>2</sup> alan PARK** olarak ayrılmış **TİCK alanı 3448,19 m<sup>2</sup> olmuştur.**

**Hazırlanan İmar Planı Değişikliği ada bazında yapılmış, gerekli sosyal donatı ayrılmış olup Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 5.9.2016 ve E:14820 sayılı yazısında devredilen yetki şartlarına ve mahkemenin daha önceki iptal kararında belirtilen gerekçeler ortadan kaldırılmıştır.**

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 m<sup>2</sup> VE KİŞİ BAŞI EN DÜŞÜK DONATI ALANI 10 m<sup>2</sup> OLARAK KABUL EDİLMİŞ VE 374,15 m<sup>2</sup> OLARAK HESAPLANMIŞTIR. BU ALANLAR PARK ALANI OLARAK KAMUYA BİLABEDEL TERKEDİLECEKTİR. TERK İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
- 3- EMSAL 3822,34 m<sup>2</sup> ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.
- 4- PLANDA KAMUYA TERKEDİLEN ALANLAR (PARK ALANI) PLANDA ÖNGÖRÜLEN KULLANIM FONKSİYONLARI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
- 5- EMSALE KONU İNŞAAT ALANININ %89,62'Sİ KONUT, %10,38'i 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.
- 7- PARSELLERDEN TERK EDİLECEK PARK ALANI, NİLÜFER BELEDİYESİ'NCE UYGUN BULUNACAK PEYZAJ PROJESİ DOĞRULTUSUNDA PARSEL MALİKİNCE YAPILACAKTIR. DÜZENLEME PROJESİ BELEDİYESİNCE UYGUN BULUNMADAN VE GERÇEKLEŞTİRİLMESİNE İLİŞKİN TAAHHÜT ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI, TAAHHÜTNAME GERÇEKLEŞTİRİLMEDEN YAPI KULLANMA İZNİ VERİLEMEZ.

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.



## PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖRNEĞİ

