



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, İHSANİYE MAHALLESİ
2144 ADA 3 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ FETHİYE İHSANİYE REVİZYONU
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:

Atakan Ayvaz
LTD. ŞTİ.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
22/12/2020 tarih ve 1970 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM.....	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	4
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	4
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI.....	7
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI.....	8
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI.....	10
2.4.1. Depremsellik.....	10
2.4.2. Jeolojik Yapı.....	11
2.4.3. Morfolojik Yapı.....	13
2.4.3.1. Eğim Durumu	13
2.4.3.2. Yönelim Durumu	13
2.5. PLANLAMA ALANI ARAZİ KULLANIM DURUMU.....	13
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	13
3. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	14
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	14
3.2. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	16
3.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	18
3.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	20
4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	23
4.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ.....	23
4.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	24
4.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI.....	25
5. PLAN NOTLARI.....	27

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: Planlama Alanının Çevresel İlişkileri	4
Şekil 2: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu	5
Şekil 3: Planlama Alanının Çevresel Ulaşım Bağlantıları.....	5
Şekil 4: Planlama Alanının Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları.....	6
Şekil 5: Planlama Alanının Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları-2	6
Şekil 6: Planlama Alanının Çevresel Teknik ve Sosyal Altyapı Durumu.....	9
Şekil 7: Türkiye Deprem Tehlike Haritası (AFAD, 2018).....	10
Şekil 8: Planlama Alanına İlişkin Yerleşime Uygunluk Haritası	11
Şekil 9: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İçerisindeki Yeri.....	15
Şekil 10: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Planlama Bölgeleri Dağılımı.....	16
Şekil 11: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri	17
Şekil 12: Planlama Alanının Kentsel Dönüşüm Öncesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu	19
Şekil 13: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Kentsel Dönüşüme İlişkin Bursa 2. İdare Mahkemesi Tarafından İptal Edilen (BBB Meclisi'nin 24.05.2017/1567 Sayılı Kararı İle Onaylı) Nazım İmar Planı Durumu	19
Şekil 14: Planlama Alanının Kentsel Dönüşüm Öncesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu	20
Şekil 15: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüme İlişkin Bursa 2. İdare Mahkemesi Tarafından İptal Edilen (BBB Meclisi'nin 24.05.2017/1567 Sayılı Kararı İle Onaylı) Uygulama İmar Planı Durumu	22
Şekil 16: Planlama Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	26

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Nilüfer İlçesi ve İhsaniye Mahallesi'nin Yıllara Göre Nüfus Değişimi.....	7
Tablo 2: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Kullanımları.....	20
Tablo 3: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Kullanımları	22
Tablo 4: Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı-1	24
Tablo 5: Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı-2	26
Tablo 6: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Kullanımları.....	27

FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1.....	13
Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2.....	13

1. AMAÇ VE KAPSAM

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi sınırları içerisindeki 2144 ada 3 sayılı parseli kapsamaktadır. Toplam planlama alanı büyüklüğü yaklaşık olarak 1222,00 m²'dir. Planlama alanında, riskli durumdaki yapılar yıkılmış durumda olup, yeniden yapılaşma süreci başlamıştır. Söz konusu alan, Bursa'nın önemli ulaşım akslarından olan İzmir Yolu Caddesi'nin kuzeyinde ve Sanayi Caddesi'nin batısında yer almaktadır.

Planlama alanı, yürürlükteki Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda **"Yüksek Yoğunlukta (350 ki/ha) Meskun Konut Alanı"** olarak planlanmıştır. 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda ise Kentsel Dönüşüm öncesi mevcut durumda **"Orta Yoğunlukta (300 ki/ha) Meskun Konut Alanı"** planlı olup, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.05.2017 tarih 1567 sayılı kararı ile onaylanan Kentsel Dönüşüm amaçlı Nazım İmar Planı değişikliği ile birlikte **"Ticaret-Konut Alanı"** olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 23.03.2018 tarih 2017/1263 E., 2018/305 K. sayılı kararı ile iptal edilmiş olup, mevcut durumda parsel plansız durumdadır.

Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Fethiye İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı kararları incelendiğinde; söz konusu parsel, Kentsel Dönüşüm öncesi mevcut durumda **"Ayrık Nizam, 5 kat, E:1.25, Yençok:15.50 m. yapılaşma koşullu Konut Alanı"** olarak planlanmıştır. Söz konusu planlama alanı, Kentsel Dönüşümüne İlişkin Plan değişikliği sonrası, **"Ticaret-Konut Alanı"** planlanmış olup, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.05.2017 tarih ve 1567 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliği Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 23.03.2018 tarih 2017/1263 E., 2018/305 K. sayılı kararı ile iptal edilmiş olup, mevcut durumda parsel plansız durumdadır.

Parselin **"13.01.2018 tarihli, 175855 Yapı Kimlik Numaralı Riskli Yapı Şerhi"** bulunmakta olup, mevcutta bulunan riskli yapılar yıkılmış durumdadır. Parselde yapımı devam etmekte olan projede kentsel dönüşümüne ilişkin alınan emsal artışı hakkının devamlılığının sağlanabilmesi ve yönetmelikler çerçevesinde artan inşaat alanına ilişkin gerekli donatı alanının sağlanması amacıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yetkisi doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talep edilmektedir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 1222,00 m² büyüklüğündeki planlama alanı, Bursa'nın önemli ulaşım akslarından biri olan İzmir Yolu Caddesi'nin kuzeyinde ve Sanayi Caddesi'nin batısında yer almaktadır. Planlama alanı çevresinde ağırlıklı olarak Konut Alanları, Ticaret Alanları ve Sosyal Donatı Alanları yer almaktadır. Söz konusu alan, Cumhuriyet Mahallesi merkezine, Barış Mahallesi merkezine, Konak Mahallesi merkezine ve Soğukkuyu Mahallesi merkezine yaklaşık 2 km, Esentepe Mahallesi merkezine yaklaşık 1.4 km, Karaman Mahallesi merkezine yaklaşık 650 m, Yenikaraman Mahallesi merkezine yaklaşık 3,4 km, Hürriyet Mahallesi merkezine yaklaşık 2.6 km ve Dikkaldırım Mahallesi merkezine yaklaşık 3.3 km mesafede yer almaktadır. Söz konusu alanın bulunduğu alan, Bursa İl ölçeğinde yerleşik alan yoğunluğunun yüksek olduğu bir bölge içerisinde yer almakta olup, kırsal yerleşik alan ile etkileşimi düşük seviyededir.

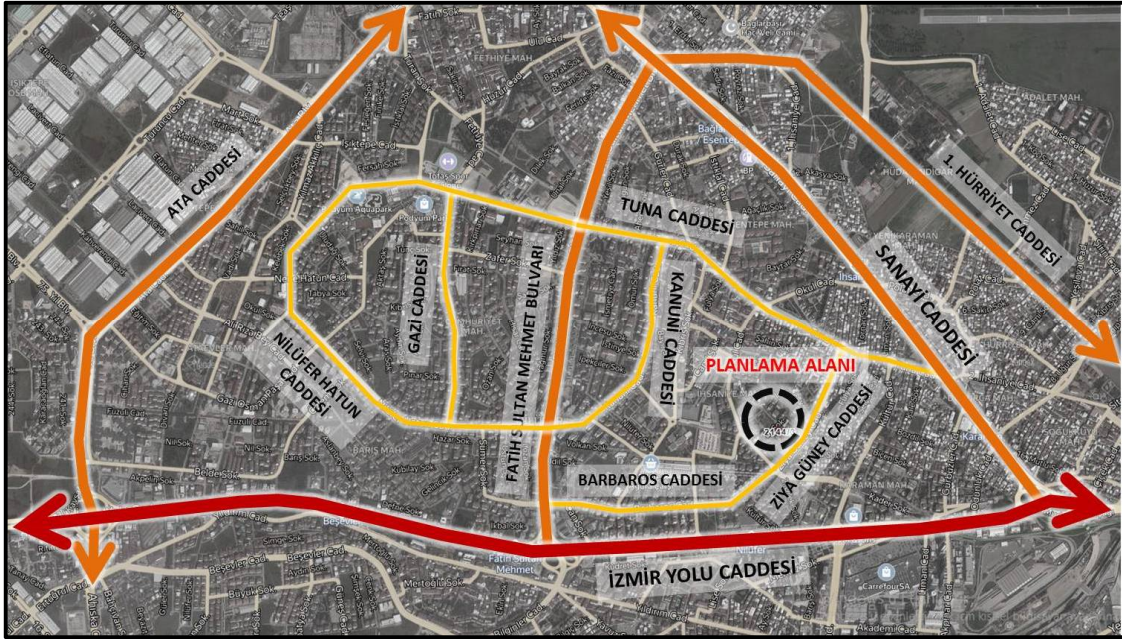


Şekil 1: Planlama Alanının Çevresel İlişkileri

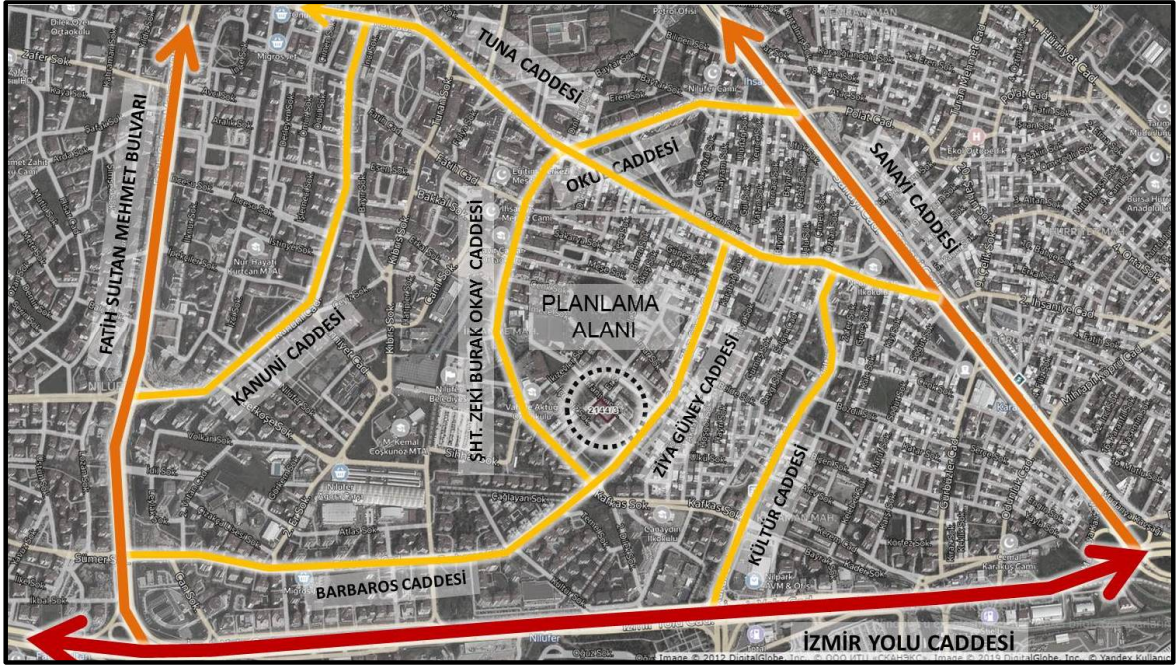


Şekil 2: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

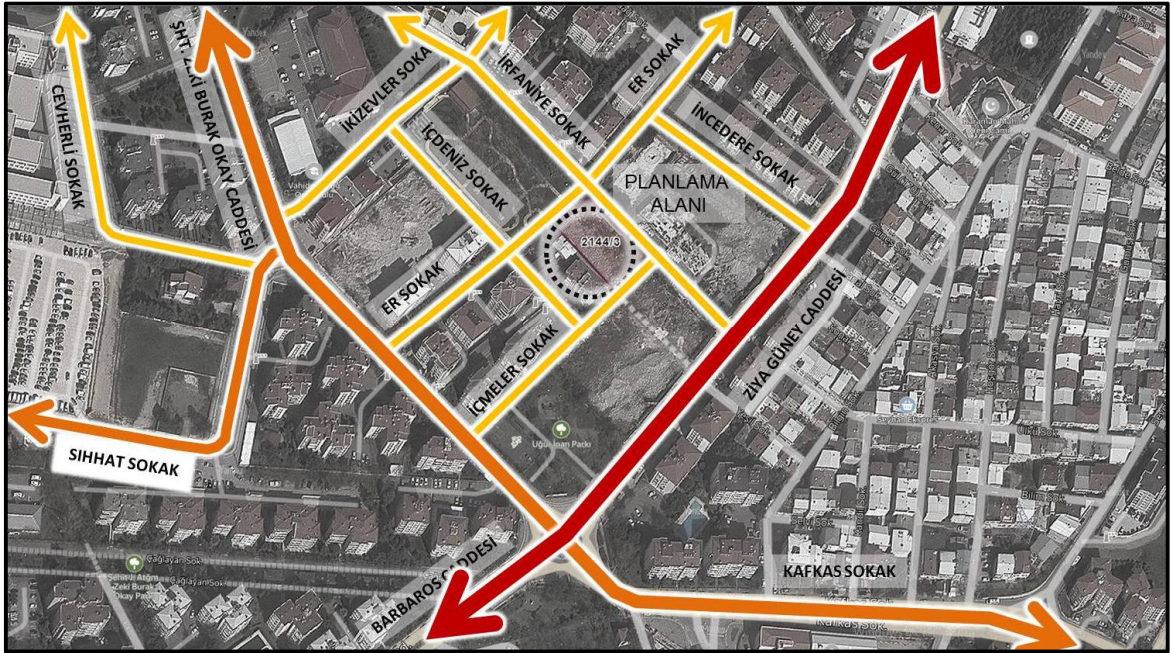
Planlama alanı, Bursa'nın önemli ulaşım akslarından biri olan İzmir Yolu Caddesi'nin kuzeyinde ve bu yola bağlanan Sanayi Caddesi'nin batısında, Ata Bulvarı'nın ise doğusunda yer almaktadır. Söz konusu alan, kuzeydoğusundan İrfaniye Sokak (7 metre), kuzeybatısından Er Sokak (7 metre), güneydoğusundan İçmeler Sokak (7 metre) üzerinden cephe almaktadır. Ağırlıklı olarak konut yerleşiminin yoğunlukta olduğu bölgede yer alan planlama alanı ulaşım bağlantıları açısından erişilebilir bir noktada yer almaktadır.



Şekil 3: Planlama Alanının Çevresel Ulaşım Bağlantıları



Şekil 4: Planlama Alanının Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları



Şekil 5: Planlama Alanının Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları-2

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi sınırları içerisinde yer alan planlama alanı, yaklaşık 1222,00 m²'lik alanı kapsamaktadır. Planlama alanın içerisinde yer aldığı Nilüfer İlçesi'nin 2019 nüfusu 465.956 kişi olup, İhsaniye Mahallesi'nin nüfusu ise 28.190 kişidir.

YILLAR	NİLÜFER İLÇESİ	İHSANİYE MAHALLESİ
2019	465.956	28.190
2018	441.299	27.908
2017	424.909	28.348
2016	415.818	29.137
2015	397.303	29.007

Tablo 1: Nilüfer İlçesi ve İhsaniye Mahallesi'nin Yıllara Göre Nüfus Değişimi

Planlama alanın yer aldığı Nilüfer İlçesi'nin ve İhsaniye Mahallesi'nin ekonomik yapısı incelendiğinde ise;

Nilüfer Bursa'ya ve Türkiye'ye sağladığı ekonomik katkı açısından Bursa'nın ilçeleri arasında ilk sırada yer almaktadır. Bursa nüfusunun önemli bölümüne istihdam olanağı sağlayan; Büyük Organize Sanayi Bölgesi, Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi, Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi, Deri Organize Sanayi Bölgesi ve Küçük Sanayi Sitesi ilçe sınırları içerisinde bulunmaktadır. Ayrıca Çalı ve Kayapa Mahalleleri'nde Organize Sanayi Bölgesi kapsamında olmayan çok sayıda fabrika yer almaktadır. Bu yönü ile Nilüfer, ülkemiz ekonomisine önemli oranda gelir sağlayan bir sanayi ilçesidir.

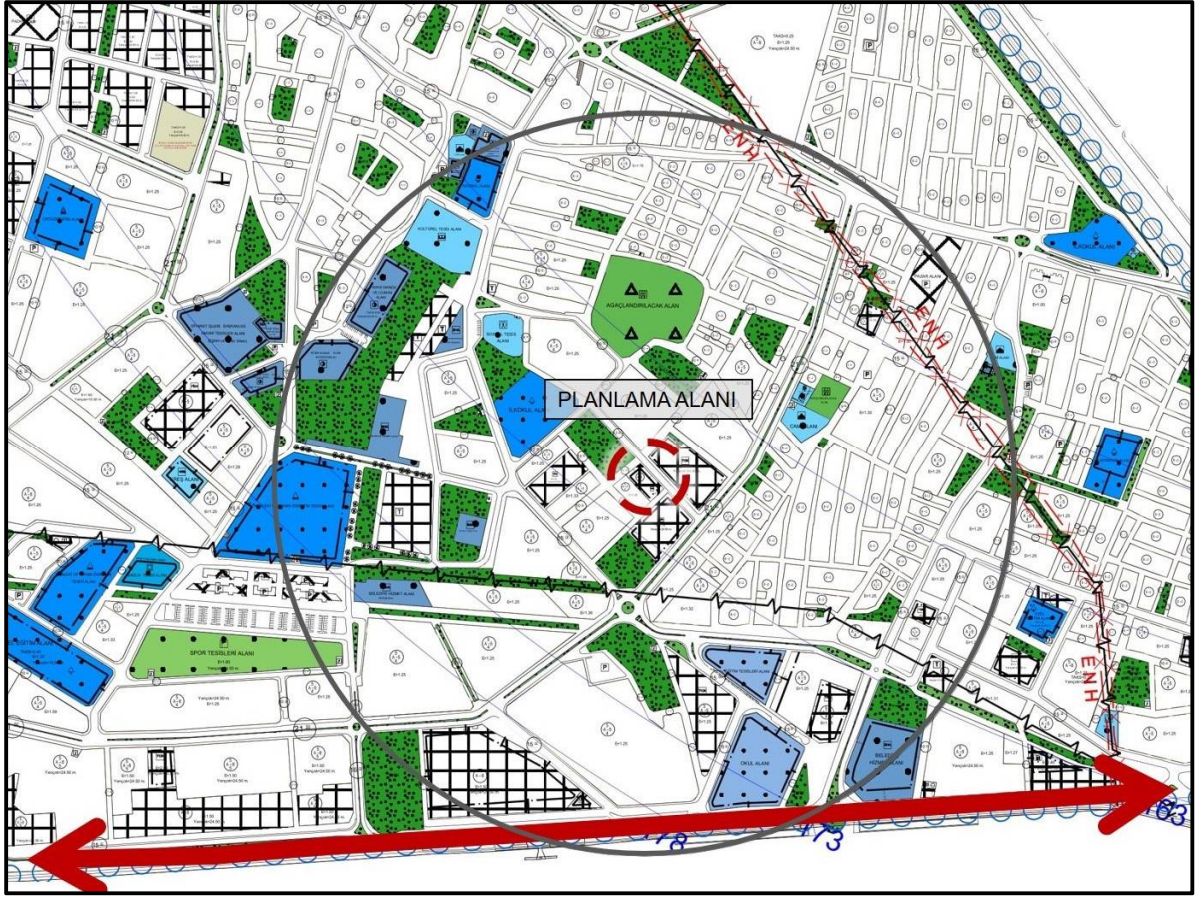
Nilüfer İlçesi merkez ilçe olup, kentsel gelişimini tamamlamıştır. Kentin gelişmeye açık bölgesi olduğu için sanayi yatırımcıları için de tercih edilen bir bölge olan Nilüfer, tüm bunlara ve hızlı kentsel gelişmeye rağmen, tarımsal üretim alanındaki özelliklerini de henüz kaybetmemiş bir ilçedir. Nilüfer İlçesinin farklı bir yüzü olan köylerinde verimli tarım arazileri ve uygun iklim şartları, farklı ürün desenlerinin gelişmesine olanak sağladığı görülmektedir.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Söz konusu planlama alanı ve çevresi Teknik ve Sosyal Altyapı Durumu açısından incelendiğinde; 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı genelinde bölgenin ağırlıklı olarak konut alanlarından oluştuğu görülmektedir.

Teknik Altyapı açısından incelendiğinde; planlama alanının doğusundan 21.50 metre genişliğinde Kemer Caddesi, güneyinden 21.50 metre genişliğinde Barbaros Caddesi geçmektedir. Bölgedeki otopark ihtiyacı cep otoparkları ve belirli mesafelerdeki küçük ölçekli bölge otoparkları ile çözülmüştür.

Sosyal Altyapı açısından değerlendirildiğinde ise planlama alanına 500 m'lik yürüme mesafesinde Fethiye İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde olmak üzere kuzeybatısında yaklaşık 11121,21 m²'lik "İlköğretim Alanı", yaklaşık 2563,04 m²'lik "Sosyal Tesis Alanı", yaklaşık 603,71 m²'lik "İdari Tesis(Müftülük)", yaklaşık 6475,64 m²'lik "Kültürel Tesis Alanı", yaklaşık 1145,78 m²'lik "Belediye Hizmet Alanı (Otopark)", yaklaşık 1778,89 m²'lik "Resmi Kurum Alanı (Halk Eğitim)" ,yaklaşık 3954,04 m²'lik "Resmi Kurum Alanı (Kaymakamlık)", yaklaşık 4511,64 m²'lik "Vergi Dairesi ve Lojman Alanı", güneydoğusunda yaklaşık 3411,85 m²'lik "Cami Alanı", yaklaşık 2012,16 m²'lik "Ağaçlandırılacak Alan", yaklaşık 9072,20 m²'lik "Belediye Hizmet Alanı", yaklaşık 10665,10 m²'lik "Okul Alanı", yaklaşık 5017,26 m²'lik "Eğitim Tesisleri Alanı", yaklaşık 595,72 m²'lik "Özel Yurt Alanı", yaklaşık 4731,77 m²'lik "Pazar Alanı", batısında yaklaşık 20022,91 m²'lik "Mesleki Teknik Öğretim Alanı", yaklaşık 5771,58 m²'lik "Belediye Hizmet Alanı", kuzeyinde yaklaşık 14568,50 m²'lik "Ağaçlandırılacak Alan", güneybatısında yaklaşık 3083,08 m²'lik "Belediye Hizmet Alanı(Kütüphane)",ve çevresinde toplam 120704,02 m²'lik "Park Alanı" bulunmaktadır.

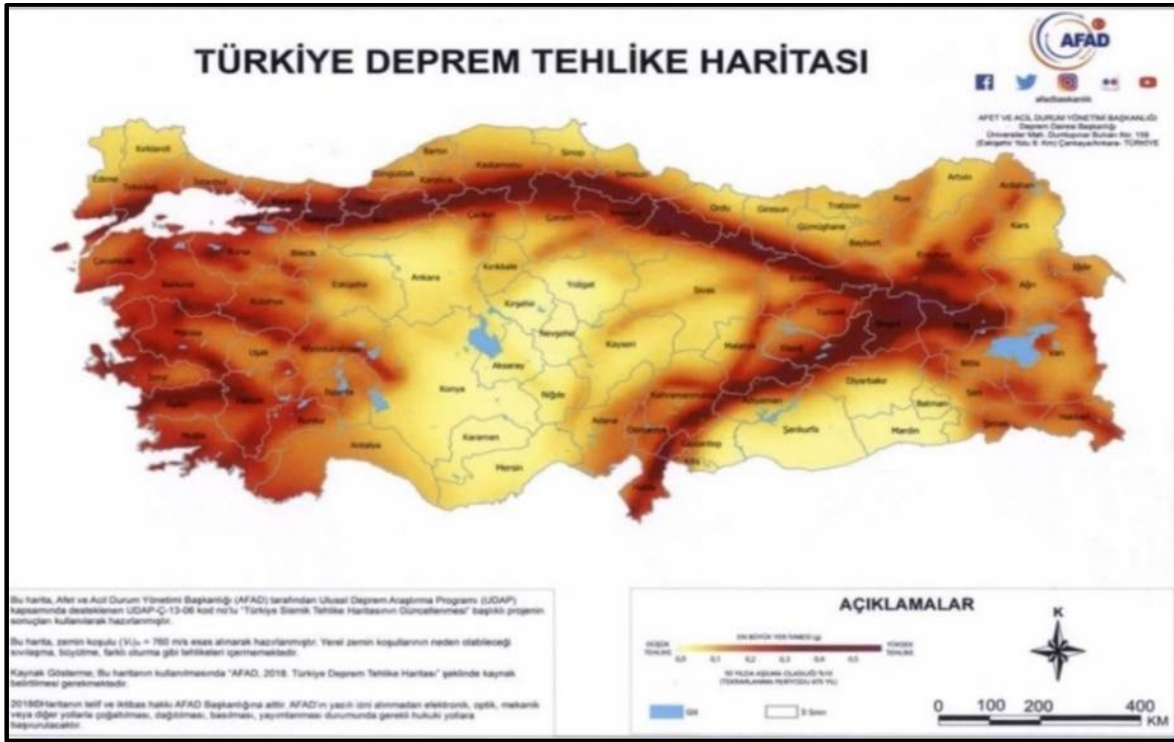


Şekil 6: Planlama Alanının Çevresel Teknik ve Sosyal Altyapı Durumu

2.4. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

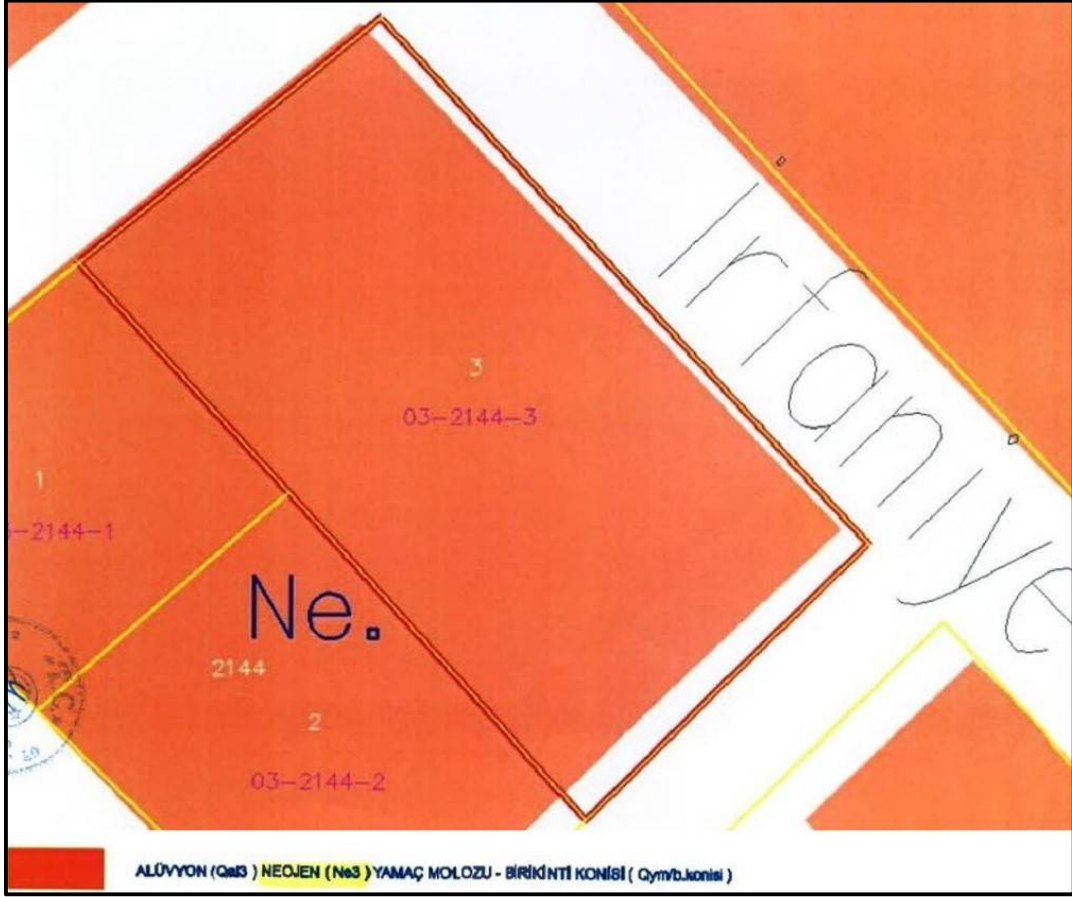
AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan “Türkiye Deprem Tehlike Haritası” incelendiğinde; Bursa İli’nin “Yüksek Tehlike” olarak adlandırılan 1. Derece Deprem Kuşağı içerisinde yer aldığı görülmektedir. Bursa İli içerisinde Birinci Derece Deprem Bölgeleri; Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer, Mudanya, Gemlik, İznik, Orhaneli, Orhangazi, Karacabey, Mustafa Kemal Paşa, Kestel, Gürsu, İnegöl ve Yenişehir, İkinci Derece Deprem Bölgeleri ise; Büyükorhan, Harmancık, İnegöl, Keles olarak belirlenmiştir.



Şekil 7: Türkiye Deprem Tehlike Haritası (AFAD, 2018)

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanının jeolojik yapısı incelendiğinde; söz konusu alanın Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu kapsamında **“Turuncu Bölge- (Neojen -Ne3)”** olarak tanımlanan alan içerisinde kaldığı görülmektedir.



Şekil 8: Planlama Alanına İlişkin Yerleşime Uygunluk Haritası

İnceleme alanında jeolojik, jeoteknik ve morfolojik özellikler ile yörenin 1. Derece Deprem kuşağında bulunması da göz önüne alındığında; yapılarda “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” esaslarına uyulmalıdır. İnceleme alanı içerisinde geçen tüm dere yatklarının, taşkın saha sınırlarının DSİ’ce belirlenmesi gerekmektedir.

Belediyesince hazırlanan raporda Qal (alüvyon) olarak tanımlanan sahaların tamamında parsel bazında yapılacak ayrıntılı jeoteknik etütler sonucunda, sıvılaşma tahkiki yapılarak (Özellikle Qal3, Qal4 simgesi ile gösterilen alanlarda risk yüksek olup titizlikle davranılması) sıvılaşma potansiyeli tespit edilen sahalarda sıvılaşmaya karşı alınabilecek önlem ve öneri projelerini içeren jeolojik jeoteknik etüt raporlarının hazırlanması gerekmektedir.

➤ **Neojen3 (Ne3)**

- Jeolojik olarak, bu alanlarda bulunan neojen çökelleri, kumlu kil, killi kum, siltli kil, siltli kum, orta/yüksek pilastisiteli kil ve kil/marn ardalanmasından oluşmaktadır.
- Arazi penetrasyon değeri ortalama; N:14-30 arasında değişmektedir.
- Bölgede yeraltı suyu tablası bulunmamakla birlikte, bu alanda yapılan bazı sondajlarda (münferit olarak) 1.20 m.-7.80 m.'lerde su seviyelerine rastlanmıştır.
- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelik taşımaktadır.
- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuvar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
- Zemin hakim titreşim periyodu T_0 :0.17-0.48 sn arasındadır.
- Zemin grubu C3, sınıfı ise Z3 olarak tanımlanmıştır.
- Sahada vadi tabanı şeklinde oluşmuş düşük kotlarda, yüzeysel suların göllenmesini engelleyecek önlemlerin (yağmur suyu toplama sistemleri vb.) alınmasında yarar vardır.
- Parsel ölçeğinde az katlı yapılarda şişme problemi incelenmeli ve önlemleri alınmalıdır.
- Sahada yapılan çalışmalarda sıvılaşma verilerine rastlanmamıştır.
- Bu alanlarda çok katlı yapılaşmada (6 kat ve üstü) oturma ve zemin büyütmesi sorunları nedeniyle özel temel sistemlerinin uygulanması gerekebileceğinden 5 kata kadar yapılaşmaya gidilmesi uygun olacaktır.
- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması yapılması gereklidir.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğe uyulması gereklidir.

2.4.3. Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı; eğim durumu bakımından düz arazi yapısına sahiptir. Planlama alanı, batı-doğu istikametinde denizden ortalama 123,13-123,23 m. yüksekliktedir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanı, düze yakın eğime sahip olup, alan geneli batı bakılıdır.

2.5. PLANLAMA ALANI ARAZİ KULLANIM DURUMU

Söz konusu planlama alanının mevcut arazi kullanım durumu incelendiğinde; planlama alanında, riskli durumdaki yapılar yıkılmış durumda olup, yeniden yapılaşma süreci başlamıştır. Söz konusu alan, Bursa'nın önemli ulaşım akslarından biri olan İzmir Yolu Caddesi'nin kuzeyinde ve bu yola bağlanan Sanayi Caddesi'nin batısında yer almaktadır. Alan çevresinde ağırlıklı olarak Konut Alanları yer almaktadır.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı sınırları içerisinde yer alan 2144 ada 3 parsel, özel mülkiyete aittir. Toplam alan büyüklüğü yaklaşık 1222,00 m²'dir.

3. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Söz konusu planlama alanının, Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı içerisindeki durumu incelendiğinde; Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinde yer alan “3.4.5. Merkez Planlama Bölgesi: Büyükşehir Belediyesi Belediye sınırı ile Gürsu, Kestel, Çalı ve Demirtaş Belediyeleri Belediye sınırları, Adaköy, Hasanköy, Cambazlar, Agaköy, Kumlukalan, Doganköy, Yolçatı, Yaylacık, Tahtalı ve Dağyenice köylerinin tapulama sınırları ile Çayırköy Ovası’nı kapsayan planlama bölgesidir.” şeklinde tanımlanan alan sınırları içerisinde yer aldığı görülmektedir. Merkez Planlama Bölgesi’ne ilişkin aşağıda belirtilen maddeler yer almaktadır.

“6.1.1.5. MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ

6.1.1.5.1. Planlama bölgesi 2020 yılı tahmini nüfusu en fazla 2.200.000 kişidir.

6.1.1.5.2. Merkez planlama alanı içinde yer alan tarihi merkezin korunması, sıhhileştirilmesi ve restorasyonu esastır.

6.1.1.5.3. Merkez planlama bölgesinin 2020 yılında kimliğini, ağırlıklı olarak hizmet sektörünün belirleyebilmesi için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

6.1.1.5.4. Bu planlama bölgesinde yoğunluk artırımına gidilemez, sıhhileştirme yapılması esastır.

6.1.1.5.5. Yerleşme merkezinin desantralizasyonu esastır.

6.1.1.5.6. Merkez planlama alanı içinde yer alan sanayi bölgeleri mevcut veri olarak alınmıştır. Boş parsellerde yer seçecek sanayi kuruluşlarının alanlarının ileri teknoloji kullanarak üretim yapması gerekmektedir.

6.1.1.5.7. Bursa ve Demirtaş Organize Sanayi Bölgeleri’nde arıtma tesisi oluşturulması zorunludur.

6.1.1.5.8. Gürsu-Kestel’de bulunan sanayi alanlarının mevcut durumu dışında genişletilmemesi esastır. Ayrıca tüm mevcut sanayi alanları irdelenecektir.

6.1.1.5.9. Merkez planlama alanı içinde kooperatif şeklinde yapılan küçük sanayi bölgeleri Duaçınarı ve Balıklı’dır. Bu küçük sanayi bölgeleri kendi içlerinde idare birimlerini oluşturacaktır. Ayrıca söz konusu alanlar irdelenecektir. Büyük ölçekli sanayi kullanımlarının bu alanlarda yer seçmemeleri esastır.

6.1.1.5.10. Ova korunmasına yönelik uygulama eylem planı hazırlanacaktır.

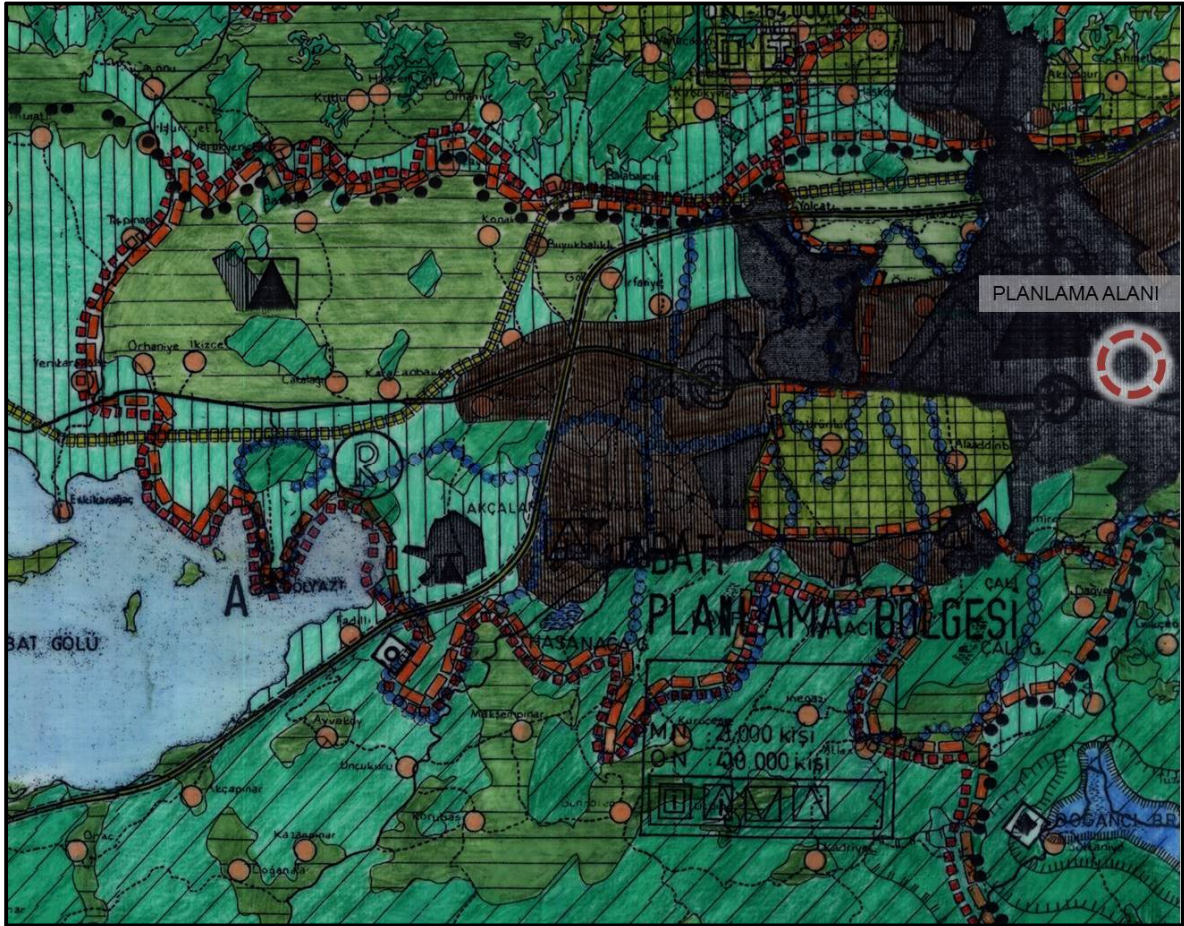
6.1.1.5.11. Ova içinde noktasal olarak yer seçmiş olan sanayi alanlarının tasfiye edilmesi hedeflenmektedir.

6.1.1.5.12. Ova içinde noktasal olarak yerleşime açılmış konut alanları irdelenecek konut alanları kapsamındadır (Demirtaş Belediyesi belediye sınırları içindeki toplu konut alanı gibi).

6.1.1.5.13. Merkez planlama alanı yerleşiminin sağlıklılaştırılması amacıyla yeşil kuşaklar ve alanlar oluşturulması hedeflenmektedir.

6.1.1.5.14. Sosyal donatı alanlarını arttıracak çalışmalar yapılacaktır.

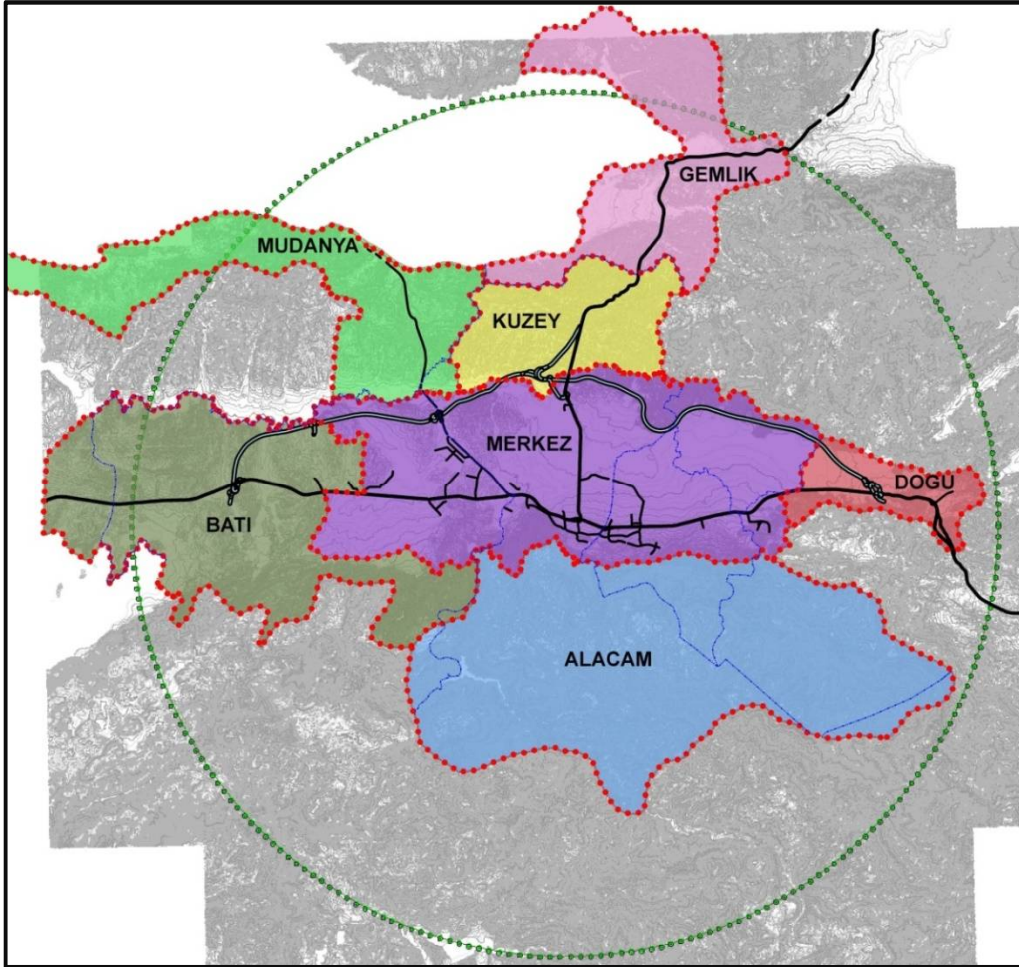
6.1.1.5.15. Merkez planlama alanı için 1/25.000 ölçeğinde Ulaşım Ana Planı kararları doğrultusunda yeni ulaşım planlaması yapılacaktır.



Şekil 9: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İçerisindeki Yeri

3.2. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında tanımlanan “*Bursa Metropolitan Alan*” sınırları içerisinde 7 adet alt planlama bölgesi tanımlanmıştır. Bu bölgeler; “*Merkez Planlama Bölgesi, Batı Planlama Bölgesi, Mudanya Planlama Bölgesi, Kuzey Planlama Bölgesi, Gemlik Planlama Bölgesi, Doğu Planlama Bölgesi, Alaçam (Uludağ) Planlama Bölgesi*” olarak tanımlanmıştır. Söz konusu planlama alanı Merkez Planlama Bölgesi içerisinde yer almaktadır.

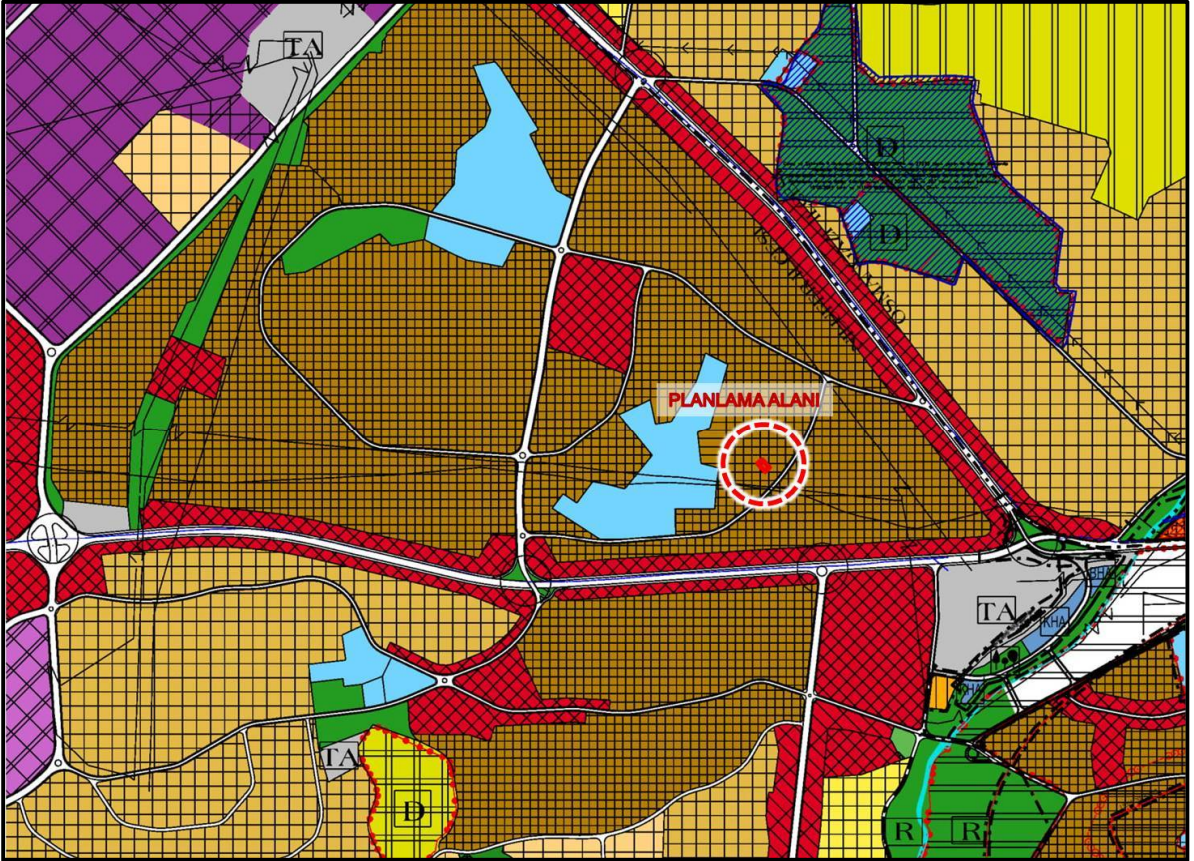


Şekil 10: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Planlama Bölgeleri Dağılımı

Planlama alanına ilişkin, mevcut plan kararları incelendiğinde; yürürlükteki 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı’nda söz konusu planlama alanı, “*Yüksek Yoğunlukta (350 ki/ha) Meskun Konut Alanı*” olarak planlıdır. Söz konusu parselin çevresinde ağırlıklı olarak Konut Alanları, Park ve Dinlenme Alanları, Sosyal Donatı Alanları ve Ticaret Alanları yer almaktadır. Söz konusu alana ilişkin, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinde;

“7.1. Kentsel Yerleşme Alanları (Meskun ve Gelişme) başlığı altında;

- Kentsel yerleşme alanları bu planla getirilen onanlı imar planı olan veya olmayan kırsal meskûn, öneri kentsel veya kırsal konut alanlarını kapsar.
- Planlama alanında yer alacak yoğunluklar bu planda önerilen brüt yoğunlukları aşamaz.
- Brüt yoğunluk bu planda önerilen konut yerleşim alanının birim hektarında yaşayacak nüfusu ifade eder. Alanın hektar büyüklüğünün, önerilen nüfus yoğunluğu ile çarpımı ile elde edilen nüfus, o bölgede yaşayacak nüfusu ifade eder.
- Planlama alanında daha uygun çözümlerin üretilmesi için alt ölçek planlarda aynı plan ve uygulama kapsamına giren komşu alanların arasında yoğunluk transferi yapılabilir.
- Yapılaşmasını büyük oranda tamamlamış meskûn alanlarda plan yoğunluğu arttıran plan revizyonları yapılamaz. Yoğunluğun arttırılması ancak alandaki sosyal donatıların arttırılmasını da içeren imar planları kapsamında yapılabilir.” maddeleri yer almaktadır.



Şekil 11: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri

3.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanının, yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'ndaki durumu incelendiğinde; söz konusu parsel Kentsel Dönüşüm öncesi mevcut durumda **“Orta Yoğunlukta (300 ki/ha) Meskun Konut Alanı”** planlı olup, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.05.2017 tarih 1567 sayılı kararı ile onaylanan Kentsel Dönüşüm amaçlı Nazım İmar Planı değişikliği ile birlikte **“Ticaret-Konut Alanı”** olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 23.03.2018 tarih 2017/1263 E., 2018/305K. sayılı kararı ile iptal edilmiş olup, mevcut durumda parsel plansız durumdadır.

Söz konusu parselin çevresinde ağırlıklı olarak Konut Alanları ve Sosyal Donatı Alanları bulunmaktadır. Söz konusu alana ilişkin, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinde;

“B) ARAZİ KULLANIMI KARARLARI başlığı altında;

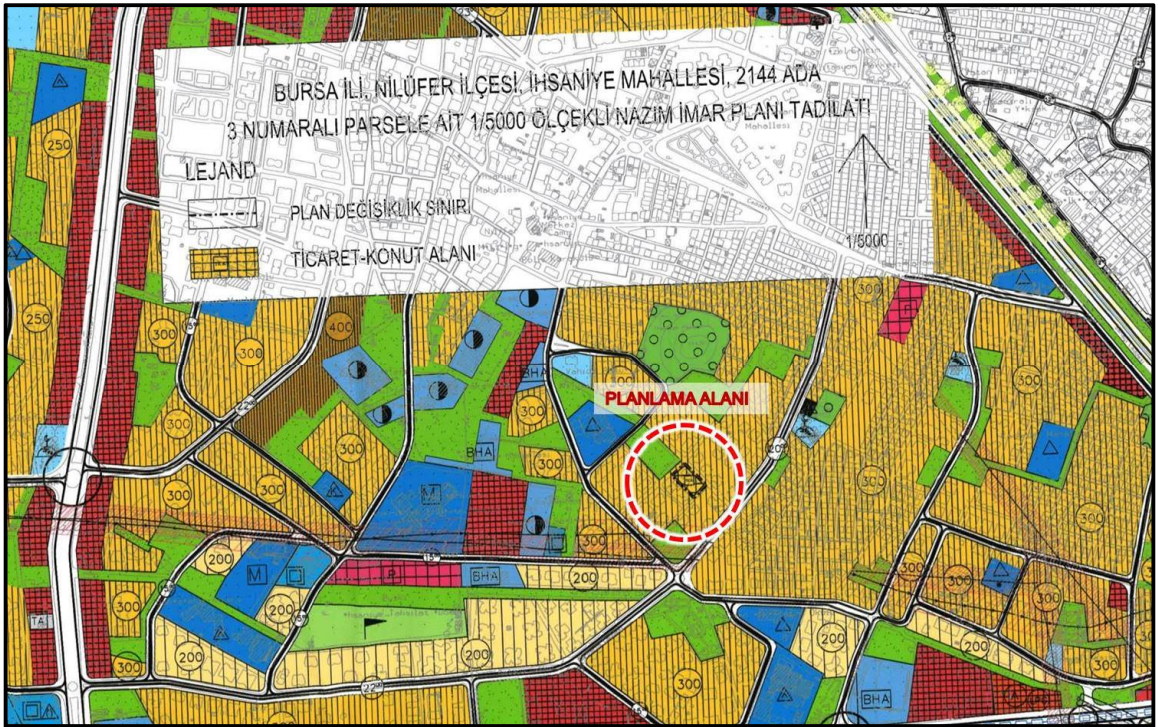
1. KONUT ALANLARI;

- *Yapılaşmasını büyük oranda tamamlamış meskun alanlarda, bu planda Uygulama İmar Planı'ndaki yoğunluktan fazla yoğunluk önerilmiş olsa bile 1/1000 ölçekli planların nüfus yoğunluğunu artıran plan revizyonları yapılamaz. Yoğunluğun arttırılması ancak alandaki sosyal donatıların arttırılmasını ve/ya kentsel dönüşümü içeren imar planları kapsamında yapılabilir.*
- *Nazım Plan sınırı içindeki konut alanlarında; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları'nda kullanılacak E=(emsal), toplam inşaat alanını ifade etmektedir. Yoğunluk hesabında dairedeki aile büyüklüğü 4 (dört) kişi kabul edilmiştir. Brüt yoğunlukla hesaplanan, bağımsız konut (daire) sayısı geçilemez.*
- *Brüt yoğunluk bu planda önerilen konut yerleşim alanının birim hektarında yaşayacak en fazla nüfusu ifade eder. Alanın hektar büyüklüğünün, önerilen nüfus yoğunluğu ile çarpımı ile elde edilen nüfus, o bölgede yaşayacak nüfusu ifade eder. Uygulama İmar Planı'nda önerilecek yoğunluk bu planda önerilen brüt yoğunluğu aşamaz.*
- *Planlama alanında daha uygun çözümlerin üretilmesi için alt ölçek planlarda aynı plan ve uygulama kapsamına giren komşu alanların arasında yoğunluk transferi yapılabilir. Ancak her koşulda; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda ilgili etap alanının nüfus yoğunluğunun aşılması koşulu esastır.*

- Büyük parsellerde ve toplu konut şeklinde yapılan uygulamaların nüfus yoğunluğu artırılmadan alt ölçek planlarda özendirilmesi sağlanacaktır.” maddeleri yer almaktadır.



Şekil 12: Planlama Alanının Kentsel Dönüşüm Öncesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu



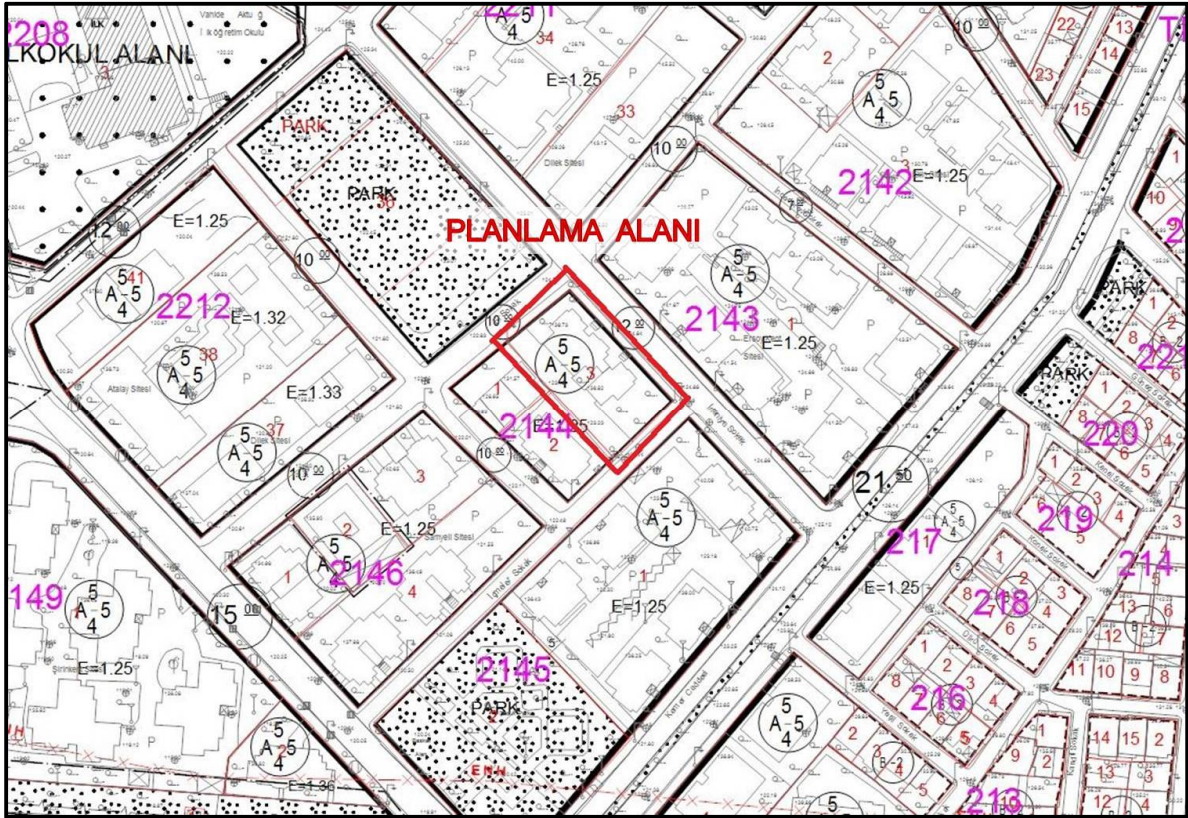
Şekil 13: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Kentsel Dönüşümüne İlişkin Bursa 2. İdare Mahkemesi Tarafından İptal Edilen (BBB Meclisi'nin 24.05.2017/1567 Sayılı Kararı İle Onaylı) Nazım İmar Planı Durumu

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (%)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
ORTA YOĞUNLUKTA MESKUN KONUT ALANI (KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖNCESİ)	1223,10	%100	-	-
TİCARET-KONUT ALANI (KENTSEL DÖNÜŞÜM)	-	-	1223,10	%100
TOPLAM	1223,10	%100	1223,10	%100

Tablo 2: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Kullanımları

3.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanına ilişkin 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı kararları incelendiğinde; söz konusu planlama alanı, Kentsel Dönüşüm öncesi mevcut durumda **“Ayrık Nizam, 5 kat, E:1.25, Yençok:15.50 m. yapılaşma koşullu Konut Alanı”**olarak planlanmıştır.



Şekil 14: Planlama Alanının Kentsel Dönüşüm Öncesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

Söz konusu planlama alanı, Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan değişikliği sonrası, **“Ticaret-Konut Alanı”** planlanmış olup, plan değişikliğine ilişkin;

“1- Riski Yapı Şerhi alındığı takdirde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın, 05.09.2016 tarih E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı Kanun’un 6. maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi’ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği geçerlidir. Kentsel Dönüşüm yapılması durumunda E:1.75, Taks:0.50, Yençok:24.50 m olarak uygulanacaktır.

2- Ticaret oranı toplam inşaat oranının %30’unu geçemez.

3- 2. Bodrum kat açığa çıkabilir.

4-Bina su basman kodu 3.00 olacaktır.

5- Son kat üzerinde çatı eğimi içinde kalmak kaydıyla son kata bağlı eklenti yapılabilir. Emsal hesabına dahil edilmez.

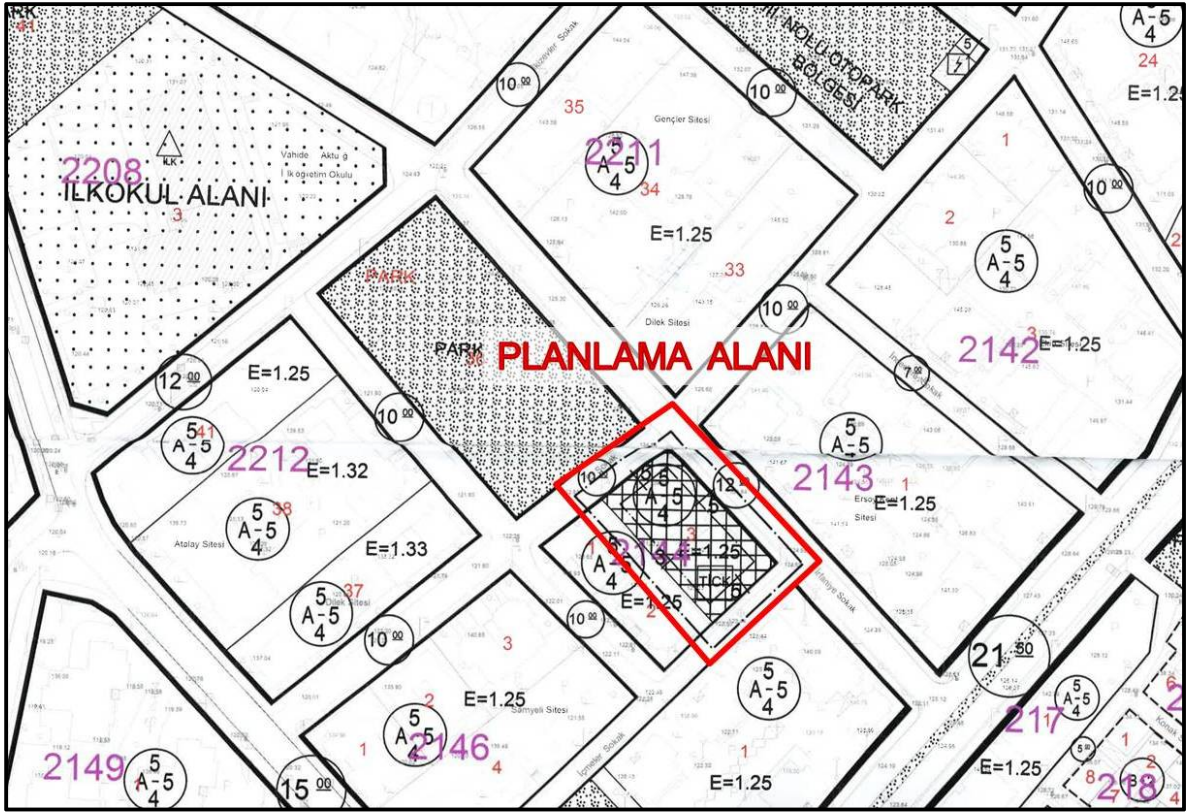
6- Kapalı yangın merdivenleri emsal hesabına dahil edilmez.

7- Bina kotu yolun en yüksek noktasından alınacaktır.

8- Birinci bodrum katta iskan edilen kat alanının %20’sini geçmeyen balkonlar ve açık çıkmalar emsale dahil değildir.

9- Çekme mesafeleri ülan üzerinde gösterilmiştir.

6- Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri’ne göre uygulama yapılacaktır.” plan notları eklenerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 24.05.2017 tarih ve 1567 sayılı kararı ile onaylanan söz konusu plan değişikliği Bursa 2. İdare Mahkemesi’nin 23.03.2018 tarih 2017/1263 E., 2019/305 K. sayılı kararı ile iptal edilmiş olup, mevcut durumda parsel plansız durumdadır.



Şekil 15: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm İlişkin Bursa 2. İdare Mahkemesi Tarafından İptal Edilen (BBB Meclisi'nin 24.05.2017/1567 Sayılı Kararı İle Onaylı) Uygulama İmar Planı Durumu

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (%)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
KONUT ALANI (KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖNCESİ)	1222,00	%100	-	-
TİCARET-KONUT ALANI (KENTSEL DÖNÜŞÜM- BBMK: 24.05.2017/1567)	-	-	1222,00	%100
TOPLAM	1222,00	%100	1222,00	%100

Tablo 3: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Kullanımları

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

4.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21C05C2D pafta, 2144 ada 3 numaralı parselde kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı Değişikliği ile; riskli yapıların ortadan kaldırılıp, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturulması amaçlanmıştır. Söz konusu parselin **“13.01.2018 tarihli, 175855 Yapı Kimlik Riskli Yapı Şerhi”** bulunmakta olup, mevcutta bulunan riskli yapılar yıkılmış ve yeniden yapılaşma sürecine başlanmıştır.

Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Fethiye İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı kararları incelendiğinde; söz konusu parsel, Kentsel Dönüşüm öncesi mevcut durumda **“Ayrık Nizam, 5 kat, E:1.25, Yençok:15.50 m. yapılaşma koşullu Konut Alanı”** olarak planlanmıştır. Söz konusu planlama alanı, Kentsel Dönüşüm İlişkin Plan değişikliği sonrası, **“Ticaret-Konut Alanı”** planlanmış olup, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 24.05.2017 tarih ve 1567 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliği Bursa 2. İdare Mahkemesi’nin 23.03.2018 tarih 2017/1263 E., 2018/305 K. sayılı kararı ile iptal edilmiş olup, mevcut durumda parsel plansız durumdadır.

Söz konusu parselde; giriş katların ticaret, üst katların ise konut olarak kullanılacak olması Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gereği parselin fonksiyonunun **“Ticaret-Konut Alanı”** olarak belirlenmesini ortaya çıkarmaktadır.

Planlama alanında, yapımı devam etmekte olan projede kentsel dönüşümüne ilişkin alınan emsal artışı hakkının devamlılığının sağlanabilmesi, yönetmelikler çerçevesinde artan inşaat alanına ilişkin gerekli donatının sağlanması ve iptal gerekçelerinin yerine getirilmesi amacıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın yetkisi doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talep edilmektedir.

4.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanı, “6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında riskli yapı olarak belirlenmiş olup, söz konusu parselde gerçekleştirilecek olan Kentsel Dönüşüm doğrultusunda artan nüfus yoğunluğuna karşılık Teknik ve Sosyal Donatı Alanı ayrılması gerekliliği bulunmaktadır. Sosyal Donatı Alanı hesabı “**Konut Alanlarında kişi başına düşen inşaat alanı metrekaresi 35 m², Ticaret Alanlarında 70 m² üzerinden, kişi başına düşen sosyal donatı alanı ise 17,25 m² üzerinden hesaplanacaktır.**” kabulü doğrultusunda yapılmaktadır. Söz konusu planlama alanında Konut Alanı artışı bulunmamakta olup, Ticaret Alanına karşılık olarak ise 150,57 m² Sosyal Donatı Alanı ihtiyacı bulunduğu görülmektedir.

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B, METRUK)
2144/3	1222,00	-	B

	Tarihi/Sayısı	Bağımsız Bölüm (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
Ruhsat Bilgileri	-	-	-

	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m ²)
Riskli Yapı Bilgileri	13.01.2018	

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
KONUT ALANI	1222,00	-	-1222,00
TİCARET ALANI	-	-	-
TİCARET-KONUT ALANI	-	1071,43	+1071,43
DİĞER ALANLAR	-	150,57	+150,57
TOPLAM ALAN	1222,00	1222,00	-

**Öneri Plan Fonksiyon kullanım % si : 100

Ticaret Alanı: 611 m²

	MEVCUT İNŞAAT ALANI	ÖNERİ İNŞAAT ALANI	ARTAN İNŞAAT ALANI
TİCARET-KONUT ALANI	-	1222,00x1.75=2138,50	-
KONUT ALANI	1222,00x1.25=1527,50	2138,50-611,00=1527,50	-
TİCARET ALANI	-	611,00	+611,00
0.50 EMSAL ARTIŞI İLE ARTAN İNŞAAT ALANI TOPLAMI			611,00

	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
TİCARET ALANI	611,00	611,00/70=8,73	150,57 m ²
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			150,57 m ²

Sosyal Donatı hesabı Konut Alanlarında kişi başı 35 m², Ticaret Alanlarında 70 m² üzerinden yapılacaktır. Kişi başı 17,25 m² sosyal donatı alanı ayrılacaktır.

Tablo 4: Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı-1

4.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Planlama alanı sınırları içerisinde yer alan 2144 ada 3 parselde, nüfus veya yapı yoğunluğundan kaynaklı donatı ihtiyacının karşılanmasına yönelik kentsel dönüşüme ilişkin plan değişikliği hazırlanmış olup, mahkeme kararları ile 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 plan değişikliği yapılmıştır. Söz konusu parselin **"13.01.2018 tarihli, 175855 Yapı Kimlik Numaralı Riskli Yapı Şerhi"** bulunmakta olup, mevcutta bulunan riskli yapılar yıkılmış ve yeniden yapılaşma sürecine başlanmıştır.

1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan Değişikliği öncesinde **"Ayrık Nizam, 5 kat, E:1.25, Yençok:15.50 m. yapılaşma koşullu Konut Alanı"** planlı olan parsel, Kentsel Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı ile birlikte **"Ticaret Konut Alanı"** planlanmış olup, kentsel dönüşüme ilişkin plan notları eklenerek uygun bulunmuştur. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.05.2017 tarih ve 1567 sayılı kararı ile onaylanan söz konusu plan değişikliği Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 23.03.2018 tarih 2017/1263 E., 2019/305 K. sayılı kararı ile iptal edilmiş olup, mevcut durumda parsel plansız durumdadır.

Mevcut durumda plansız olan parselin fonksiyonu Meksansal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda **"Ticaret-Konut Alanı"** belirlenmiş olup, yapılaşma koşulları **"Ayrık Nizam, E:1.75, Yençok: 24.50 m."** olarak önerilmiştir. Söz konusu planlama alanında 0.50 emsal artışına karşılık Sosyal Donatı Alanı dengesinin sağlanabilmesi amacıyla, parselin doğu cephesinden Park Alanı terki yapılmıştır. Söz konusu parselin yapı yaklaşma mesafeleri kuzey ve batı yol cephelerinden 5'er metre, komşu parselden ve park cephesinden 3'er metre olarak önerilmiştir.

	TOPLAM ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m²)	
GEREKLİ SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI	150,57 m²	
ÖNERİLEN SOSYAL DONATI ALANI	150,57 m²	
	PARK ALANI	150,57 m²
KALAN SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI	-	

İ. ATAKAN AYVAZ LTD. ŞTİ.

Planlama alanının fonksiyonu **“Ticaret-Konut Alanı”** belirlenmiş olup, Sosyal Donatı Alanı dengesinin sağlanabilmesi amacıyla Park Alanı terki yapılmıştır. Söz konusu fonksiyonlara ilişkin alan büyüklükleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (%)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (%)
KONUT ALANI (KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖNCESİ)	1222,00	%100	-	-
TİCARET-KONUT ALANI	-	-	1071,43	%87,68
PARK ALANI	-	-	150,57	%12,32
TOPLAM	1222,00	%100	1222,00	%100

Tablo 6: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Kullanımları

5. PLAN NOTLARI

1) Riskli yapı şerhi alındığından dolayı 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 plan değişikliği yapılmıştır.

2) Nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı yaşam alanı konut alanlarında 35 m², ticaret alanlarında 70 m² ve kişi başı en düşük donatı alanı 17,25 m² olarak kabul edilmiş ve 150,57 m² olarak hesaplanmıştır. Bu alanlar Park Alanı olarak kamuya bilabedel terkedilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

3) Emsal, 1222,00 m² üzerinden hesaplanacaktır.

4) Planda kamuya terkedilen alanlar (yol, otopark ve park) planda öngörülen kullanım fonksiyonları dışında kullanılamaz.

5) Emsale konu inşaat alanının %71,43'ü Konut Alanı, %28,57'si Ticaret Alanı olarak kullanılacaktır.

6) Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrılacağından, Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.

7) Parsellerden terk edilecek park alanı, Nilüfer Belediyesi'nce uygun bulunacak peyzaj projesi doğrultusunda parsel malikince yapılacaktır. Düzenleme projesi belediyesince uygun bulunmadan ve gerçekleştirilmesine ilişkin taahhüt alınmadan inşaat ruhsatı, taahhütname gerçekleştirilmeden yapı kullanma izni verilemez.