



**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI**  
**METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

<b>BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, İHSANİYE MAHALLESİ</b> <b>1/1000 ÖLÇEKLİ FETHİYE – İHSANİYE REVİZYONU UYGULAMA İMAR PLANI</b> <b>1943 ADA 2 PARSELE İLİŞKİN</b> <b>1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ</b>	
<b>AÇIKLAMA RAPORU</b>	
<b>Dosya No:</b>	<b>PİN:</b>
	
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ...../...../20..... tarih ve ..... sayılı kararı ile onaylanmıştır.	<b>Alinur AKTAŞ</b> Büyükşehir Belediye Başkanı

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

İmar Planı Değişikliğine konu bölge, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi, H21c05b4c pafta 1943 ada 2 parseldir. Parsel tapuda “**ARSA**” vasfında olup **1277,01 m<sup>2</sup>** yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde Fen-1 Apartmanı yer almakta iken bina mevcut durumda yıkılmış, parsel boş arsa durumundadır.

İmar Planı Değişikliğine konu 1943 ada 2 parsel Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.9.2017 tarih ve 2983 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği ile **emsal değeri 0,50 arttırılmış ve kat adedi 8 kata (24,50 metre) çıkarılmış**, plan notu ilavesi yapılmıştır. Alınan bu kararlara istinaden kentsel dönüşüm yapılması için gerekli çalışmalar başlatılmış parsel üzerindeki bina **10.11.2017 tarih ve 16907 numaralı Yapı Kimlik Belgesi ile RİSKLİ BİNA TESPİT EDİLMİŞ** ardından bina **Nilüfer Belediyesince düzenlenen 29.12.2017 tarih ve 2017/47 sayılı Yıkım Ruhsatı ile yıkılmıştır.**

Bursa 2.İdare Mahkemesi'nin 2017/1744 esas sayılı kararıyla ile imar planı değişikliklerinin iptal edilmesi, mevcut binanın yıkılması site sakinlerinin mağduriyetine sebep olmuştur.

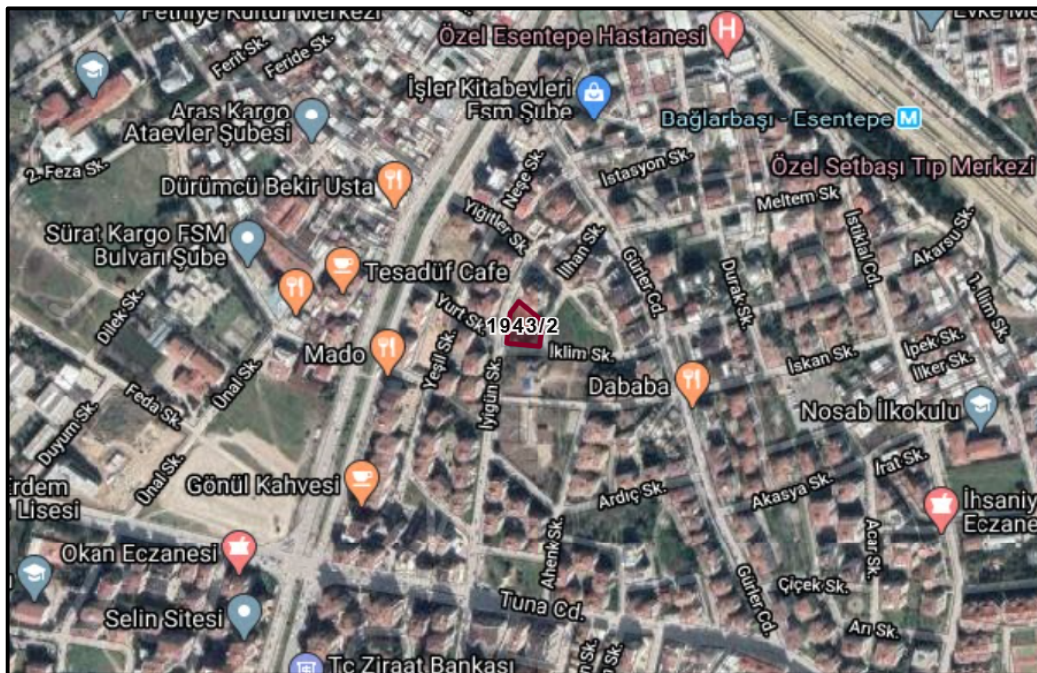
Mahkemenin iptal gerekçeleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 5.9.2016 ve E:14820 sayılı yazısında devredilen yetki şartları dikkate alınarak 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

## 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

İmar Planı Değişikliğine konu bölge, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi, H21c05b4c pafta 1943 ada 2 parseldir. Parsel tapuda **“ARSA”** vasfında olup **1277,01 m<sup>2</sup>** yüzölçümüne sahiptir.

İmar Planı Değişikliğine konu parsel konum olarak F.S.M Bulvarı'nın doğusunda yer almakta olup batısında İyigün Sokak, güneyinde İklim Sokak yer almaktadır.



## 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa İli, İç Anadolu Bölgesi ile Marmara Bölgesi'ni birbirine bağlayan TR41 Bölgesi içerisinde yer almaktadır. Bursa İli 2019 yılı TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sistemi verilerine göre 3.056.120 kişi olan nüfusu ile Türkiye toplam nüfusunun (83.154.997 kişi) % 3,67'sini oluşturmaktadır.

Planlama alanının yer aldığı Nilüfer İlçesi ise Bursa İlinin nüfus itibariyle en kalabalık ilçelerinden olup toplam nüfusu **465.956 kişidir**. Planlama alanın bulunduğu Nilüfer İlçesi toplam nüfusu son beş yılda sürekli artış göstermektedir. Buna bağlı olarak Bursa İlinin de nüfusunun arttığı gözlemlenmektedir. Buradan anlaşılabileceği üzere Bursa İli gelişen ekonomik faaliyetleri ve coğrafi konumu itibariyle gelişen bir il konumunda olup, buna bağlı olarak kentin nüfusu sürekli artış göstermektedir.

<b>Bursa</b>	<b>3.056.120</b>
Büyükorhan	9666
Gemlik	113493
Görsu	93788
Harmancık	6384
İnegöl	273933
İznik	43531
Karacabey	83923
Keles	11997
Kestel	68204
Mudanya	97631
Mustafakemalpaşa	101119
<b>Nilüfer</b>	<b>465956</b>
Orhaneli	19387
Orhangazi	79145
Osmangazi	876048
Yenişehir	53921
Yıldırım	657994

Bursa, doğal güzelliklerle sanayi ve teknoloji uyumunu başarmış dünyanın nadir birkaç şehrinden biridir. Geçmişte İpek yolu üzerinde yer alan Bursa sahip olduğu bu stratejik konumu ile her zaman önemli bir ticaret kenti olmuştur. Aynı zamanda Bizans, Osmanlı ve Cumhuriyet dönemlerinin mekânsal ve mimari özelliklerini günümüze taşıyan bir uygarlıklar beşiği ve tarih kentidir.

<b>Nüfus</b>	<b>3.056.120</b>
<b>Yüzölçümü</b>	<b>10.882 km<sup>2</sup></b>
<b>Yüzölçümü Bakımından Sırası</b>	<b>27</b>
<b>Nüfus yoğunluğu (km<sup>2</sup>/Nüfus)</b>	<b>287</b>
<b>İthalat (Bin \$ 2018)</b>	<b>8.518.026</b>
<b>İhracat (Bin \$ 2018)</b>	<b>15.869.442</b>
<b>Dış Ticaret Hacmi (Bin \$)</b>	<b>24.387.468</b>
<b>OSB Sayısı</b>	<b>17</b>

Bursa, ekonomik yönüyle, Türk ekonomisinin geliştirilmesi ve ona yeni ivmeler kazandırılmasında aktif ve yönlendirici bir gücü temsil etmektedir. Ülke ve bölge ekonomisinin gelişmesine, ihracat yönüyle döviz girdisi sağlanmasına ve sanayi altyapısının güçlenmesine sağladığı katkılarla Bursa, ekonomik açıdan büyük bir dinamizm sergilemektedir.

Bursa'nın coğrafi konumu da Bursa sanayisi için önemli bir avantajdır. Bursa, konumu itibarıyla Anadolu yarımadasının batıya çıkış ve batının Anadolu'ya giriş kapısı konumundadır.

Bursa, 19. asırda yabancı sermayeli ipek fabrikalarının kurulmasıyla 1923 yılından itibaren Cumhuriyet Dönemi'nde de Bursa, gerek kamu yatırımlarıyla kurulan Merinos fabrikası gibi tesislerle ve gerekse özel sektör eliyle kurulan sanayi kuruluşlarıyla ülke ekonomisinin gelişiminde önemli rol oynamıştır. Bursa'da tekstil, otomotiv, makine-metal imalatı, tarıma dayalı sanayi ve gıda, mobilya gibi sektörler ön plana çıkmakta ve değer üretmektedir. Öne çıkan sektörlerinin yanında Bursa, raylı sistemler, havacılık, savunma gibi yükselen sektörleri ile de yüksek teknoloji ürünler üretmeye devam etmektedir.

Bursa, gelişmiş imalat sanayii ve ticareti sayesinde küresel bir çekim merkezi konumundadır. Türkiye'nin ekonomik büyümesinde ve başlıca yükselen ekonomilerden biri olmasında önemli bir paya sahiptir.

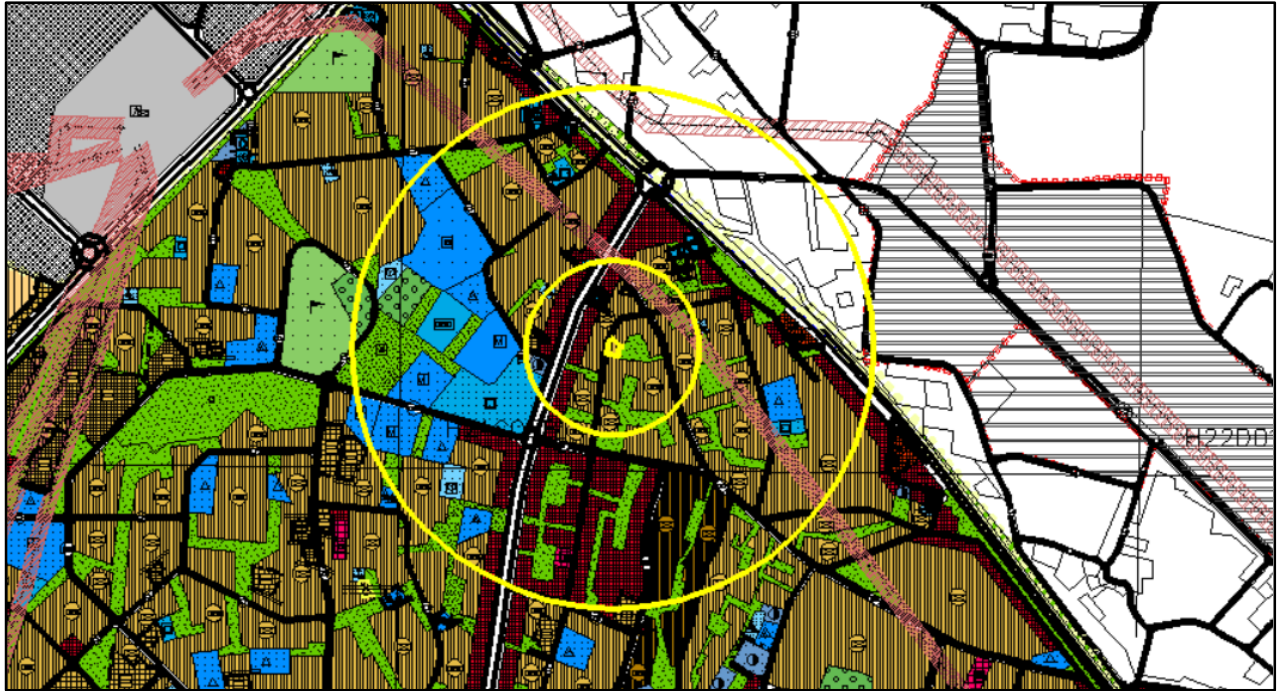


Bursa, bugün de termal tesisleriyle sağlık ve şifa turizmine öncülük etmektedir. Ovaları ve su kaynaklarının yanı sıra Bursa, doğu-batı ekseninde uzanan sıradağlarıyla da dikkat çekmektedir. Bunlar arasında en önemlisi ise 2.543 m.'lik yüksekliğiyle Marmara Bölgesi'nin en yüksek dağı olan ve ülkemizde kış turizminin merkezi konumundaki Uludağ'dır.

Tarihi boyunca hep önemli bir şehir merkezi olma özelliğini koruyan Bursa, Doğu Roma ve Osmanlı Dönemlerinden kalma dini ve sivil mimarisiyle, İslâm ve Hristiyanlığa ait kutsal mekânlarıyla, yeşil doğası ve zengin şifalı su kaynaklarıyla, doğal gölleri, şelaleleri, otantik mekânlarıyla, kış turizminde bir marka olan Uludağ'ı ile ülkemizin doğal ve kültürel canlılığını en iyi şekilde yansıtmakta ve dört mevsim alternatif turizm çeşitleri sunmaktadır. Zengin tarihi, doğal güzellikleri, canlı sosyal ve ekonomik yapısıyla Bursa, günümüzde de "Kültürlerin Buluştuğu Şehir" olarak kendine has bir şehircilik modelini yaşamakta ve yaşatmaktadır.

### 2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

İmar Planı Değişikliğine konu 1943 ada 2 parselin yer aldığı 1/1000 ölçekli Fethiye – İhsaniye Revizyonu İmar Planına ilişkin Plan Açıklama Raporunun Nilüfer Belediyesinde olmaması sebebiyle detaylı veriye ulaşılamamıştır. 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı, Plan Açıklama Raporunda da herhangi bir Teknik ve Sosyal Altyapı Tablosu bulunmamaktadır.



İmar Planı Değişikliğine konu 1943 ada 2 parsel merkez kabul edilerek 1/5000 ölçekli Nilüfer Belediyesi Nazım İmar Planında oluşturan 500 metre yarıçap içinde 2 adet Özel Sağlık Tesisi, 1 adet İdari Tesis Alanı ve 2 adet Cami Alanı, 1500 metre yarıçap içinde; 5 adet Özel Sağlık Alanı, 1 adet İdari Tesis Alanı, 2 adet Cami Alanı, 3 adet İlköğretim Alanı, 2 adet Sağlık Tesisi Alanı, 1 adet Yüksek Öğretim Tesis Alanı, 2 adet Ortaöğretim Tesis Alanı, 3 adet Mesleki Eğitim Alanı ve 2 adet Kültürel Tesis Alanı bulunmaktadır.

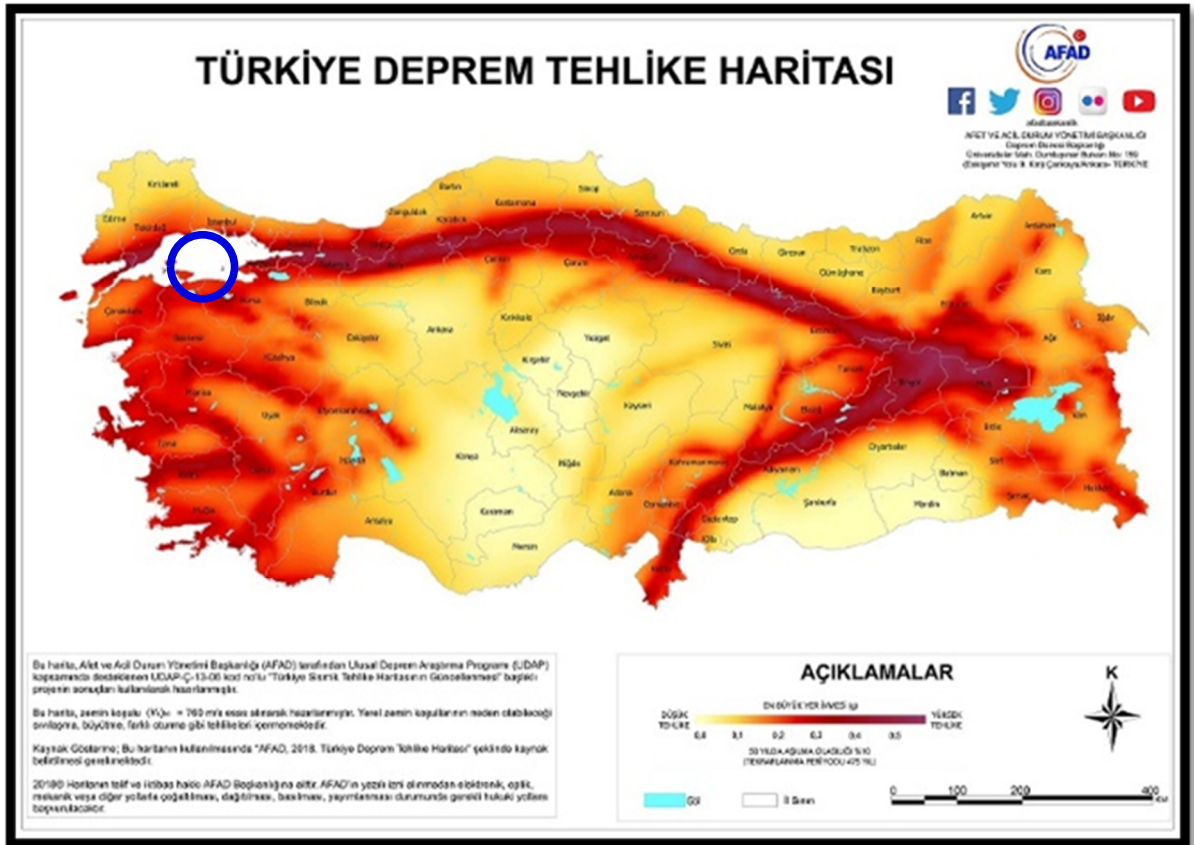
## 2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

### 2.4.1. Depremsellik

Depremler, iç dinamik süreçlerle yerkabuğu içerisinde meydana gelen deformasyonların yarattığı ve jeolojide fay olarak tanımlanan kırılmalar sonucu oluşan yer sarsıntılarıdır. Depremin büyüklüğü (magnitüd), kırılma (faylanma) esnasında açığa çıkan enerjinin miktarına bağlıdır. Kırılma yoluyla boşalan enerji, kırılma merkezinden uzaklaştıkça genelde düzenli olarak azalır. Ancak, bazen yerel jeolojik özelliklerden kaynaklanan olumsuz zemin koşulları bu durumu bozan unsur oluşturur ve kaynaktan uzak olunmasına rağmen depremin yıkıcı etkisinin beklenilenden fazla olmasına yol açar. Bu nedenle herhangi bir bölgenin deprem potansiyeli değerlendirilirken depreme yol açan fayların (aktif fay) ve yerel zemin özelliklerinin iyi bilinmesi gerekmektedir.

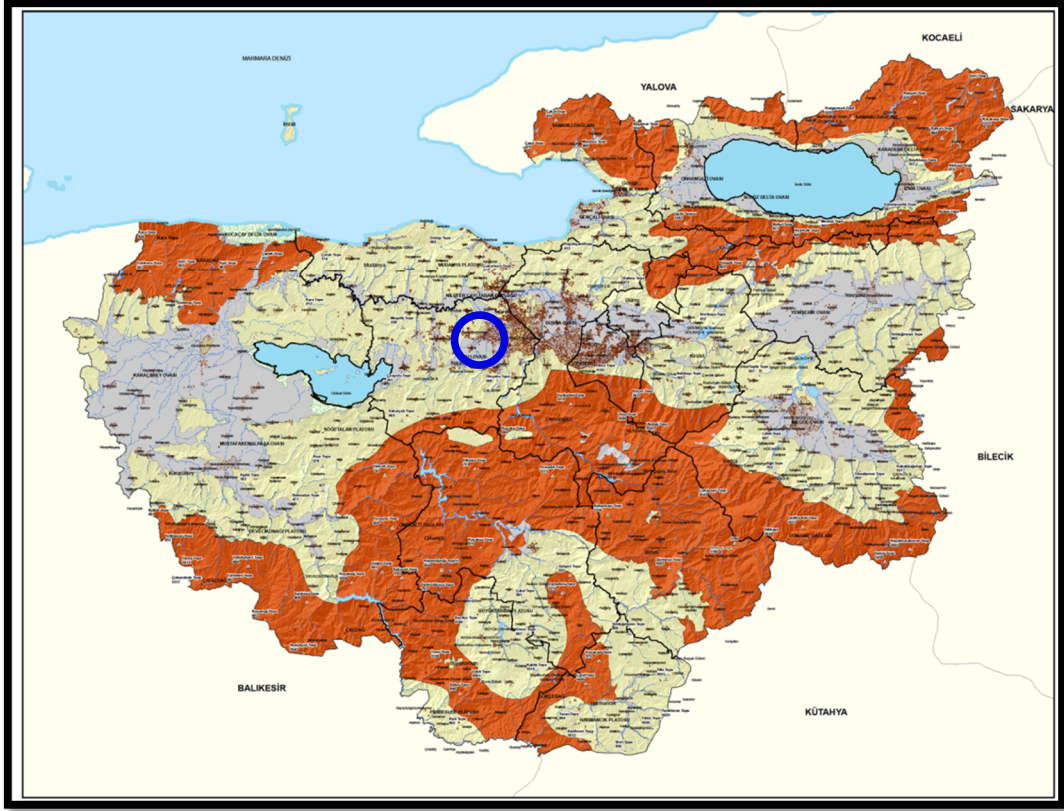
Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete’ de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren **“Türkiye Deprem Tehlike Haritası”** na göre 0,2-0,3 Aralığında tehlikeli alan içerisinde yer almaktadır Belirlenen tehlike aralığı en büyük yer ivmesinin 50 yılda aşılma olasılığına göre hesaplanarak değerlendirilmiştir.

Ayrıca planlama alanı 1996 yılı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre 1. Derece Deprem Bölgesi içerisinde yer almaktadır.





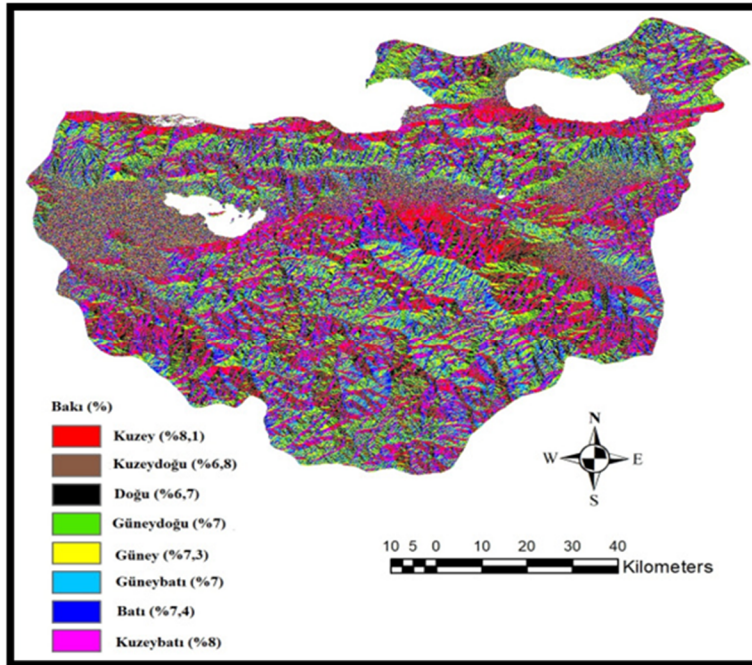




#### 2.4.3.1. Eğim Durumu

İmar Planı Değişikliği konu 1943 ada 3 parsel topoğrafik olarak düz bir bölgede yer almaktadır. Parselin ortalama eğimi %0-2 aralığındadır.

#### 2.4.3.2. Yönelim Durumu



Planlama alanı kuzey-kuzeybatı yönelimindedir. Alanda Kuzey-kuzeybatı yönünden esen Karayel hâkim rüzgârdır.

## 2.5. ARAZİ KULLANIMI

Parsel üzerinde tek blok halinde 20 daire bulunan, bodrum + zemin + 4 normal kat olmak üzere toplam 6 katlı olan, 21.12.1990 tarih ve 12/47 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı ile 29.7.1994 tarih ve 85/20 sayılı İlave Yapı Ruhsatına göre inşa edilmiş **FEN-1 APARTMANI** yer almakta iken yapı **10.11.2017 tarih ve 169007 numaralı Yapı Kimlik Belgesi ile RİSKLİ BİNA TESPİT EDİLMİŞTİR.**

Riskli Yapı Tespitleri ardından bina Nilüfer Belediyesince düzenlenen 29.12.2017 tarih ve 2017/47 sayılı Yıkım Ruhsatı ile yıkılmıştır.


Mevcut durumda parsel üzerinde yer alan Fen-1 Apartmanı yıkılmış durumdadır. Parsel mevcut durumda hafriyat alınmış durumda olup boş arsa durumundadır.



## 2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

İmar Planı Değişikliğine konu bölge, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi, H21c05b4c pafta 1943 ada 2 parseldir. Parsel tapuda **“ARSA”** vasfında olup **1277,01 m<sup>2</sup>** yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde daha önce yer alan Fen-1 Apartmanı kat irtifaklı iken yapının yıkılması sonucunda kat irtifakı terkin edilerek ana taşınmaz arsa vasfında dönmüş, eski kat malikleri arsa hissedarı durumuna gelmiştir. Parselin mülkiyetinin tamamı şahıslara ait olup kamu mülkiyeti bulunmamaktadır.



İli BURSA		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçesi NİLÜFER					
Mahallesi İHSANİYE					
Köyü					
Sokağı					
Mevkii					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
0,00	H2105B4C	1443	2	ha	m <sup>2</sup> dm <sup>2</sup>
1.277,01 m <sup>2</sup>					
Nitelik BURSA					
Planındadır					
Sınır					
Zemin Sistem No : 15503879					
6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat İrtifakı Tarkini ve Beyan Tesisi İşleminde.					
Edinme Sebebi					
Sahibi					
Malikler arka sayfadadır.					
Geldici	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi
Cilt No.	3929	59	5822		30/01/2018
Sahife No.					
Sıra No.					
Tarih					

Gayrimenkulün

D.M.Q. Basım İş. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129

Malik	Hisse Pay/Payda	Elbirliği No
İSMAIL ÇEKİÇ : ERDİNÇ Oğlu	23/ 470	
YILDIZ BAYRAM : ALİ Kızı	23/ 470	
NARİN AGUŞOĞLU : ALİ Kızı	12/ 235	
FATMA AY : HİDİR Kızı	12/ 235	
DİLEK KUTLAY : KUDDİS Kızı	23/ 940	
MURAT KUTLAY : MAKSUT Oğlu	23/ 940	
SÜLEYMAN EFEĞÜLÜ : MEHMET Oğlu	23/ 470	
SÜLEYMAN GENİŞ : HÜSEYİN Oğlu	12/ 235	
MESUT DURMUŞ : MUSTAFA Oğlu	12/ 235	
ŞEYDA TÜRKÖLMEZ BAŞÇERİ : HACI AHMET Kızı	23/ 470	
YAVUZ GÜLEÇ : AHMET Oğlu	23/ 470	
HİLMİ KİFA : SÜLEYMAN Oğlu	12/ 235	
NECATİ ÇOKRAK : BAGÜBEK Oğlu	6/ 235	
HATİCE ÇOKRAK : EMİRALİ Kızı	6/ 235	
ŞAFAK ÖNTAŞ : BEYTULLAH Kızı	23/ 470	
TARİK KÜÇÜK : SÜLEYMAN Oğlu	23/ 470	
EMİN ALBAYRAK : MUSTAFA Oğlu	12/ 235	
TUĞBA İLHAN : ERHAN Kızı	12/ 235	
DANYAL AYDIN : MEHMET Oğlu	23/ 470	
HÜSNIYE AY : HASAN Kızı	23/ 1880	
NACI AY : SADI Oğlu	23/ 1880	
HADI AY : SADI Oğlu	23/ 1880	
SİRMA KARTAL : SADI Kızı	23/ 1880	
NİLGÜN ARDINC : SADI Kızı	6/ 235	
FUAT ARDINC : MURAT Oğlu	6/ 235	
NAZIF TÜRKER : HAKKI Oğlu	12/ 235	

Resmî Mühür  
Yetkili Mühür Vardır

## 2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

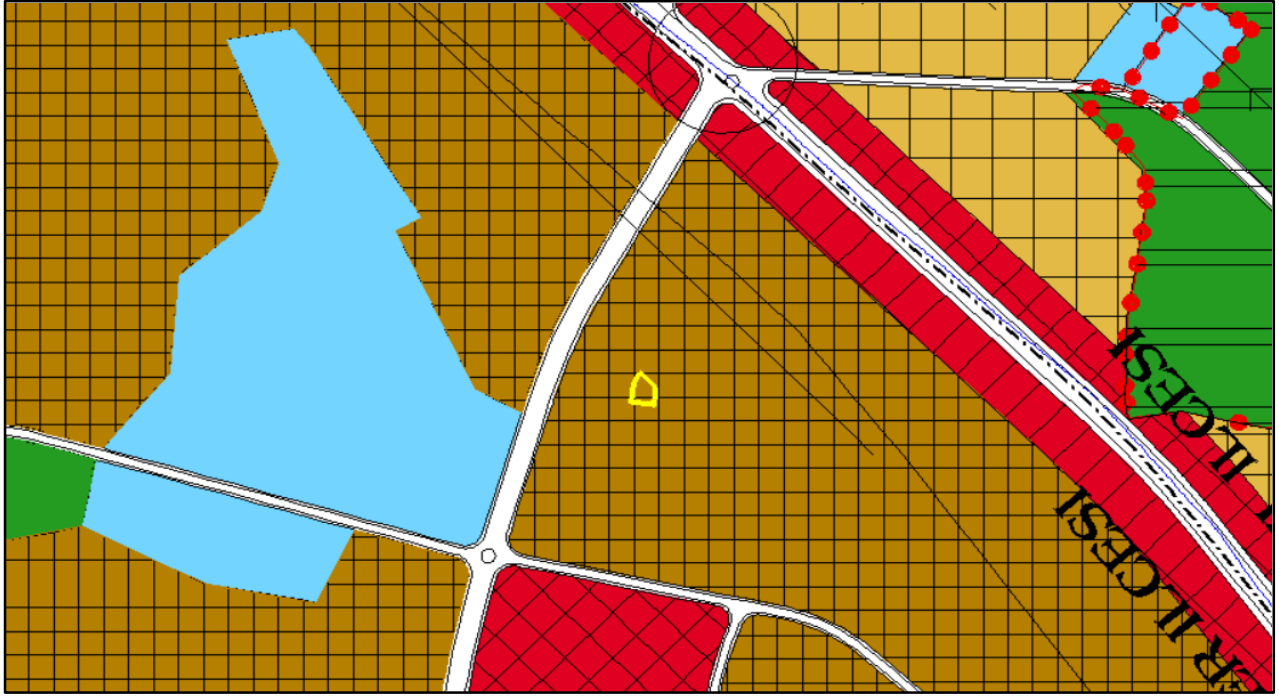
İmar Planı Değişikliğine konu 1943 ada 2 parsel, Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 19.1.1998 yılında onaylanan 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 yılı Çevre Düzeni Planında; “**Mevcut Kentsel Yerleşim Alanında**” kalmaktadır.





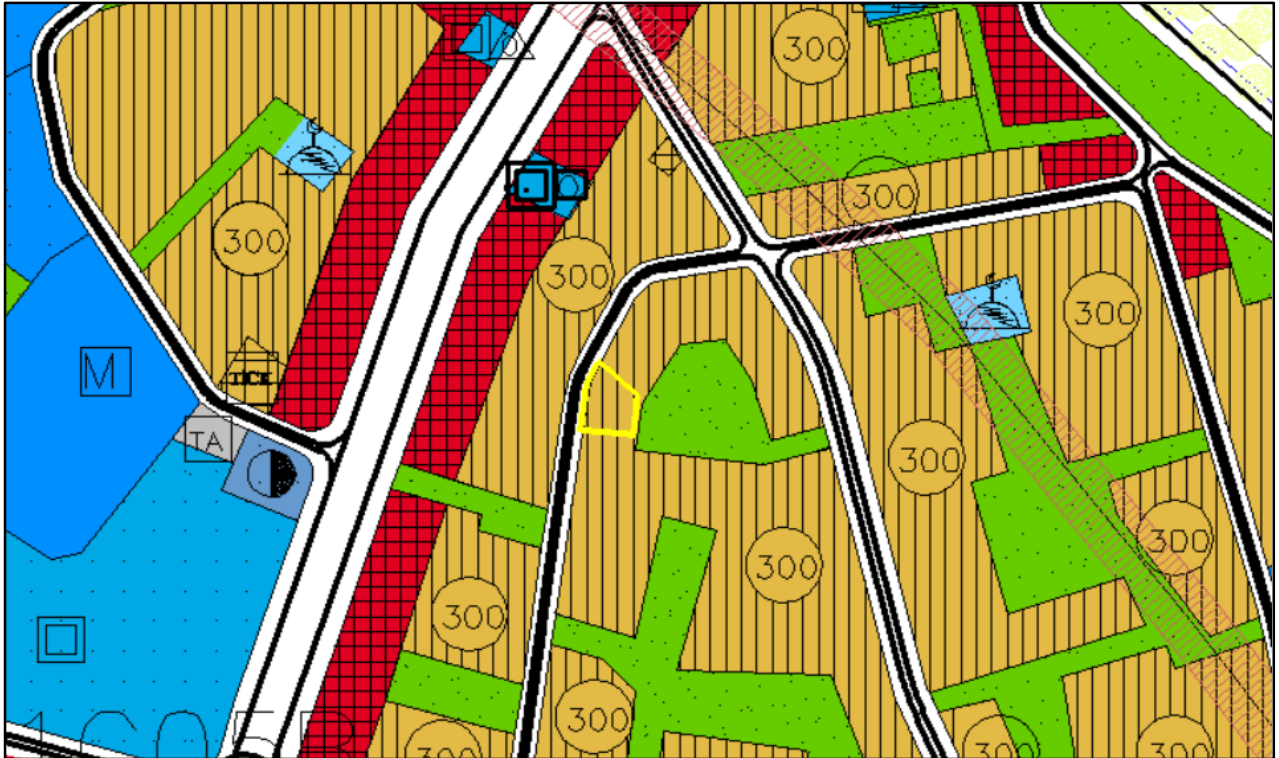
### 2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

İmar Planı Değişikliğine konu 1943 ada 2 parsel 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında: **“yüksek yoğunluklu meskun konut alanında”** yer almaktadır.

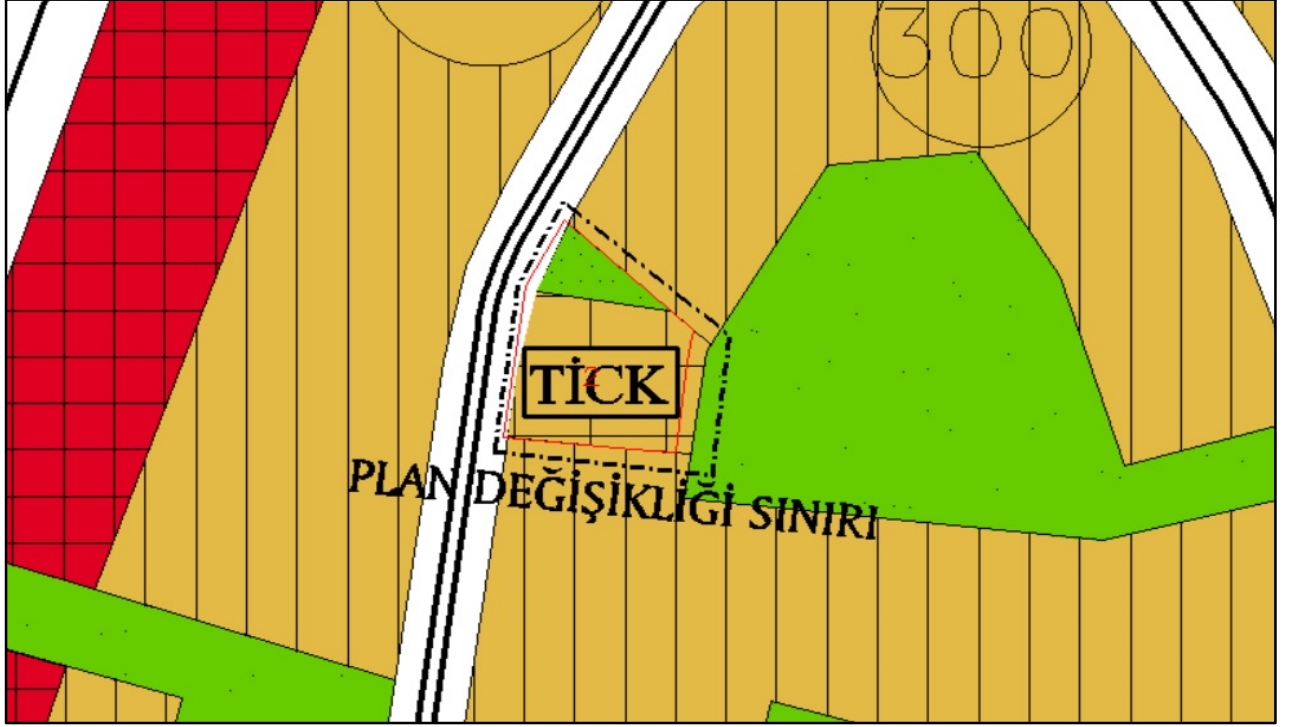


### 2.7.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

İmar Planı Değişikliğine konu 1943 ada 2 parsel 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında: **“300 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 değiştirilmiş, kuzey bölümünde Park Alanı ayrılmıştır.**

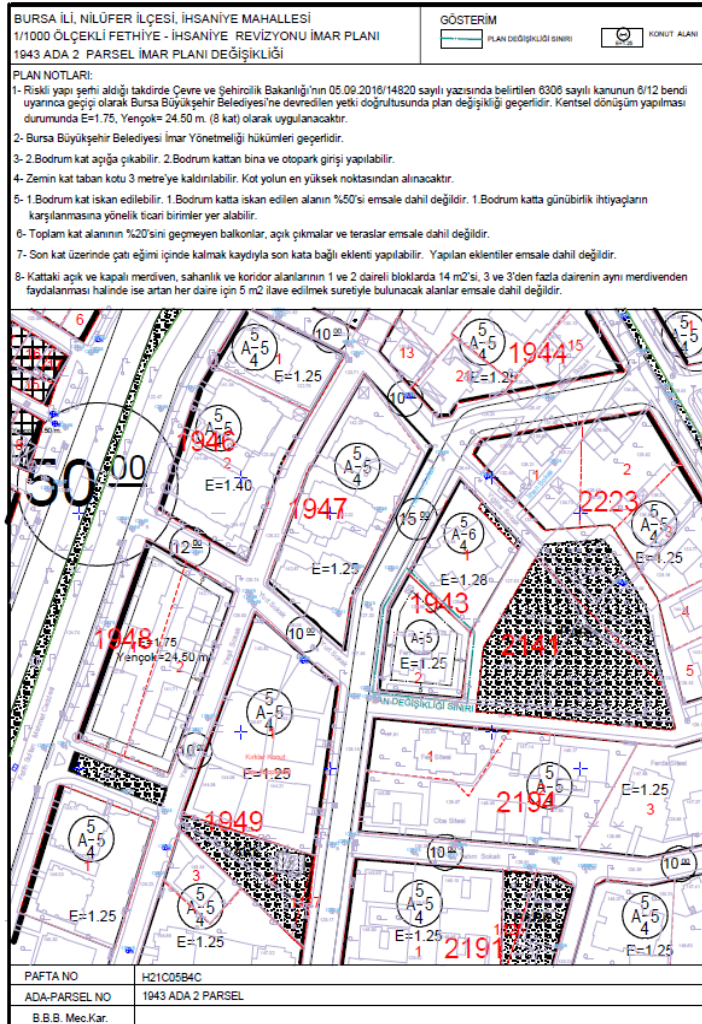
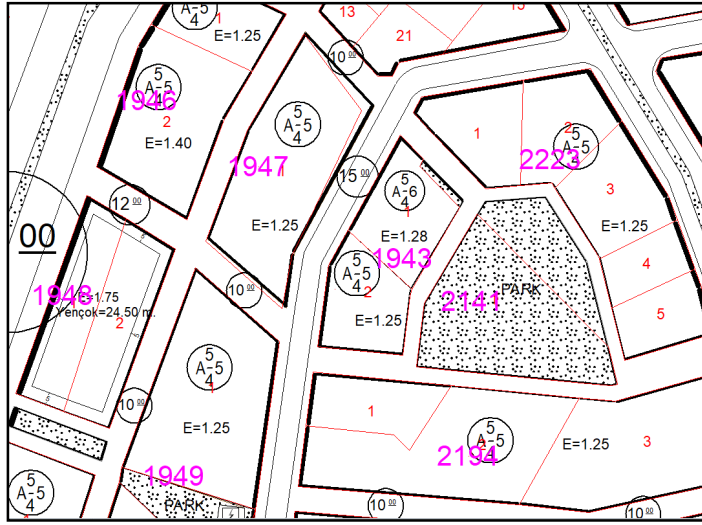


#### 2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Parsele yönelik Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 27.9.2017 tarih ve 1983 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği, Bursa 2.İdare Mahkemesi'nin 2017/1744 esas sayılı kararıyla İPTAL EDİLMİŞ olduğundan onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

### 3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

#### 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ



İmar Planı Değişikliğine konu 1943 ada 2 parsel 1/1000 ölçekli Fethiye – İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planında: **“ayrık nizam, 5 katlı, Emsal=1,25, yoldan 5 metre, komşu parsellerden 4 metre çekme mesafeli yapılaşma koşullu KONUT alanında”** yer almakta iken Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.9.2017 tarih ve 2983 sayılı kararıyla 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği onaylanmıştır.

Onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğinde, Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda kentsel dönüşüm yapılması durumunda emsal değeri 0,50 arttırılmış, yükseklik 24,50 metre, çekme mesafeli yollardan 5 metre, komşu parsellerden 4 metre olarak düzenlenmiş, parseli yönelik plan notları ilavesi yapılmıştır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 27.9.2017 tarih ve 2983 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği, **Bursa 2.İdare Mahkemesi'nin 2017/1744 esas sayılı kararıyla İPTAL EDİLMİŞTİR.**

**SONUÇ OLARAK;** 1943 ada 2 parseli yönelik imar planı değişikliği mahkeme kararıyla iptal edilmiş, herhangi bir geriye dönüş kararı alınmamış, yeni bir imar planı değişikliği onaylanmamış durumdadır.

İmar Planı Değişikliğine konu 1943 ada 2 parsel Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.9.2017 tarih ve 2983 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği ile emsal değeri 0,50 arttırılmış ardından kat adedi 8 kata (24,50 metre) çıkarılmış ve plan notu ilavesi yapılmıştır. Alınan bu kararlara istinaden kentsel dönüşüm yapılması için gerekli çalışmalar başlatılmış parsel üzerindeki bina **10.11.2017 tarih ve 169007 numaralı Yapı Kimlik Belgeleri ile RİSKLİ BİNA TESPİT EDİLMİŞ ardından Nilüfer Belediyesince düzenlenen 29.12.2017 tarih ve 2017/47 sayılı Yıkım Ruhsatı ile yıkılmıştır.**

Mahkeme kararlarına ile imar planı değişikliğinin iptal edilmesi, mevcut binanın yıkılması bina sakinlerinin mağduriyetine sebep olmuştur.

Mahkeme kararında belirtilen iptal gerekçeleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yetki yazısında belirtilen şartlar dikkate alınarak Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi, 1943 ada 2 parsel yönelik 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği hazırlanmış ve onay için Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'ne sunulmuştur.

### **3.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI**

Mahkeme kararı incelediğinde sosyal donatı dengesinin olumsuz yönde bozulması ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetki yazısındaki şartlara uyulmaması ana iptal gerekçesidir.

Mahkeme kararında belirtilen iptal gerekçeleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yetki yazısında belirtilen şartlar dikkate alınarak Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi, 1943 ada 2 parsel yönelik 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan İmar Planı Değişikliğinde; 1943 ada 2 parsel kuzeyinde yer **alan 1943 ada 1 parselle arasında 204,37 m<sup>2</sup> Park Alanı** ayrılmış, parselin fonksiyonu TİCK (ticaret + konut) Alanı olarak değiştirilmiş, Emsal= 1,75, Yençok=24,50 metre, yapı yaklaşma mesafeleri taşıt yollarından 5 metre, yeni oluşturulan park alanından 3 metre, komşu parselden ise mer'î planda olduğu gibi 4 metre olarak tariflenmiştir. Hazırlanan İmar Planı Değişikliği sonrası olan **TİCK Alanı 1072,01 m<sup>2</sup>'dir.**

**Plan Değişikliğine konu 1943 ada 2 parselin kuzeyindeki 1943 ada 1 parsel, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.5.2015/977, 22.11.2016/2505, 23.12.2016/2813 sayılı meclis kararlarıyla 0,50 emsal artışından faydalanmış olup A grubu dosya statüsündedir.** Bu parsel yönelik imar planı değişiklikleri Bursa İdare Mahkemesi'nin 23.3.2018 tarihli E.2017/793, K.2018/309 sayılı kararıyla iptal edilmiş olup iptal kararından sonra herhangi bir imar planı değişikliği onaylanmamıştır. Bu parsel yönelik onaylanacak imar planı değişikliğinde alınacak terk ile iki parselinde ada bazında olması sağlanacaktır.

Hazırlanan İmar Planı Değişikliği sonrasında parselin 1/1000 ölçekli Fethiye – İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planındaki emsal değerinden (E:1,25) gelen toplam inşaat alanı 1596,26 m<sup>2</sup>'den (E:1,75) 2234,76 m<sup>2</sup>'ye çıkmış, toplamda 638,50 m<sup>2</sup>'lik inşaat alanı artışı meydana gelmiştir. Hazırlanan İmar Planı Değişikliği ile parsel yönelik ilave edilen plan notlarına göre inşaat alanının %79,97'si konut, %20,03'ü ticaret alanı olarak kullanılacaktır. Bu durumda 638,50 m<sup>2</sup>'lik inşaat alanı artışının 190,88 m<sup>2</sup>'si konut, 447,62 m<sup>2</sup>'si ticaret amaçlı kullanılacaktır. Bursa Büyükşehir



Belediyesi Meclisi'nin 26.9.2018 tarih ve 2362 sayılı Meclis Kararı ile belirlediği standartlar doğrultusunda konut kullanımda kişi başı yaşam alanı 35 m<sup>2</sup>, kişi başı donatı alanı 17,25 m<sup>2</sup>, ticaret alanında ise konut alanında belirlenen oranın yarısı kadar donatı ayrılması kabulüyle hazırlanan imar planı değişikliğinde kabulüyle 204,37 m<sup>2</sup> donatı alanı ayrılması gereklidir.

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B, METRUK)
1943 ada 2 parsel	1277.01	FEN-1 APT	B GRUBU
	Tarihi/Sayısı	Bağımsız Bölüm (m <sup>2</sup> )	Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )
Ruhsat Bilgileri	-	-	-
	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m <sup>2</sup> )	
Riskli Yapı Bilgileri	10.11.2017 / 169007	1883.10	
	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ PLAN (m <sup>2</sup> )	FARK
KONUT ALANI	1277.01	0.00	1277.01
TİCARET ALANI	0.00	0.00	
TİCARET-KONUT ALANI	0.00	1072.64	-1072.64
YOL ALANI	0.00	0.00	0.00
PARK ALANI	0.00	204.37	-204.37
TOPLAM ALAN	1277.01	1277.01	0.00
**Öneri Plan Fonksiyon kullanım %79.97'Sİ KONUT, %20.03'Ü TİCARET ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.			
	Emsal 1.25	Emsal 1.75	
KONUT İNŞAAT ALANI	1596.26	1787.14	190.88
TİCARET İNŞAAT ALANI	0.00	447.62	447.62
TOPLAM İNŞAAT ALANI	1596.26	2234.76	638.50
	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	190.88	5.45	94.07
TİCARET ALANI	447.62	6.39	110.30
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			204.37

Hazırlanan İmar Planı Değişikliğinde 1943 ada 2 parsel kadastral parsel sınırından kuzeyindeki 1943 ada 1 parsel ile arasında **204,37 m<sup>2</sup> park alanı** ayrılmış **TİCK alanı 1072,64 m<sup>2</sup> olmuştur. Toplam terk edilen alan 204,37 m<sup>2</sup>'dir.**

**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 İHTİYACI, KİŞİ BAŞI YAŞAM ALANI KONUT İÇİN 35 m<sup>2</sup>, TİCARET İÇİN 70 m<sup>2</sup> VE KİŞİ BAŞI EN DÜŞÜK DONATI ALANI 17,25 m<sup>2</sup> OLARAK KABUL EDİLMİŞ VE 204,37 m<sup>2</sup> OLARAK HESAPLANMIŞTIR. BU ALANLAR PARK ALANI OLARAK KAMUYA BİLBEDEL TERKEDİLECEKTİR. TERK İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI 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.