



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

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, FETHİYE MAHALLESİ
1429 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:

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

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

İmar Planına konu bölge Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Fethiye Mahallesi sınırları dahilinde yer alan tapuda 8.946,61m² alana sahip 1429 Ada 1 Parseldir. Parsel tapuda **“A-B-C-D-E-F-G-H-I Blokları Havi Yüzsekiz Meskenli Kargir Apartman”** vasfındadır. Kentsel Dönüşüm amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliğine konu alanda Kentsel dönüşüm öncesi Özgür Sitesi konut alanında yer almaktaydı. Konu parsel üzerinde A-B-C-D-E-F-G-H-I Blokları olmak üzere toplamda 9 adet bloktan oluşmakta olup 5 katlı site halinde olup riskli yapıları alınarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Bursa Büyükşehir Belediyesine verilen riskli yapılara 0.50 emsal artışına ilişkin yetkiye göre planlama çalışmaları yapılmıştır. Söz konusu alana ilişkin B grubu kentsel dönüşüm olup Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre Terk Alanı hesap edilmiş ve plan değişikliği önerisi yapılmıştır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlamaya konu parsel ulaşım; Bursa İzmir Karayolu üzerinden Ataevler Bulvarı'na dönülür. Buradan Kuzey istikametine doğru yaklaşık 800 mt. devam edilerek Gazi Osman Paşa Caddesi'ne dönülerek yaklaşık 250 mt. devam edildikten sonra taşınmazın bulunduğu 1402 Ada 4 sayılı Parsele ulaşım sağlanır. Taşınmazın hemen karşısında bulunan Karamehmet Ortaokul önemli referans noktalarındandır. Bölge genellikle ana arterlerde zemin katları ticaret normal katları mesken amaçlı, ara sokaklarda ise zemin ve normal katları mesken yer yer ticaret+konut amaçlı kullanım için tercih edilmektedir. Taşınmazın bulunduğu parsel üzerindeki binalar riskli olup bölgedeki binaların güvenliğini olumsuz yönde etkilemektedir.





MFK ŞEHİR PLANLAMA HARİTA MİM. MÜH. DAN. İNŐ. SAN. VE TİC. LTD. ŐTİ.

İrt:M.Fatih KOŐ- 0541 769 66 04



2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Planlamaya konu Bursa İli Nilüfer İlçesi yeni yapılanan bir bölge olması nedeniyle, Nilüfer Bursa'da nüfus artış hızı en fazla olan yerleşim yeridir. İlçe nüfusu 1990-2000 arasında yıllık %13, 2000-2007 yılları arasında yıllık %5,6 gibi büyük bir hızla artmıştır. İlçenin nüfusu 2015 nüfus sayımına göre 342.000'dir. Bunun 325.000'i ilçe merkezinde, 17.000'i ise kasaba ve köylerde yaşamaktadır. İlçe 64 mahalleden oluşmaktadır.



Yıl	Toplam	Şehir	Kır
1990 ^[3]	65.799	36.897	28.902
2000 ^[4]	178.682	136.311	42.371
2007 ^[5]	251.344	199.270	52.074
2008 ^[6]	270.502	257.248	13.254
2009 ^[7]	282.991	269.371	13.620
2010 ^[8]	298.911	285.269	13.642
2011 ^[9]	316.753	303.142	13.611
2012 ^[10]	339.667	325.901	13.766
2013 ^[11]	358.265	358.265	veri yok
2014 ^[12]	375.474	375.474	veri yok
2015 ^[13]	397.303	397.303	veri yok
2016 ^[14]	415.818	415.818	Veri yok

Bölgenin etkilediği alandan ve en az komşuluk ünitesi düzeyinden başlayarak, planlama çalışmasının büyüklüğü ve kullanım etkisine göre istatistiki ve/veya coğrafi bölge düzeyine kadar açıklanabilecek olan demografik ve ekonomik verilerinin sunulduğu bölümdür. Nilüfer İlçesi son yıllarda yoğun bir sanayileşmeye sahne oldu. Bursa nüfusunun önemli bölümüne istihdam olanağı sağlayan Bursa Organize Sanayi Bölgesi ilçe sınırları içindedir. Bursa'nın en büyük sanayi kuruluşları olan Oyak Renault, Bosch, Sifaş, Bisaş, Filament, Besaş, Coşkunöz, Polylen, SKT, Gemsat gibi önemli sanayi kuruluşların fabrikaları bu bölgededir. Bursa-Mudanya yoluyla, Bursa-İzmir yolunun arasında çok geniş bir alana yayılan Bursa Organize Sanayi Bölgesi ayrıca Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi, Beşevler Sanayi Sitesi ve bu bölgelerin dışında Çalı, Kayapa, Hasanağa, Akçalar ve Görükle sınırları içindeki sanayi bölgeleri ile birçok büyük iş merkezini bünyesinde barındıran Nilüfer, bu özelliği ile Bursa nüfusunun % 80'ine istihdam olanağı yaratan ve ülke ekonomisine önemli oranda gelir sağlayan bir sanayi ilçesidir.

2.2.1. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanının etkilediği alan mevcut yerleşimin bulunduğu alan olup teknik ve sosyal alt yapı olanakları tamdır.

2.3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.3.1. Depremsellik

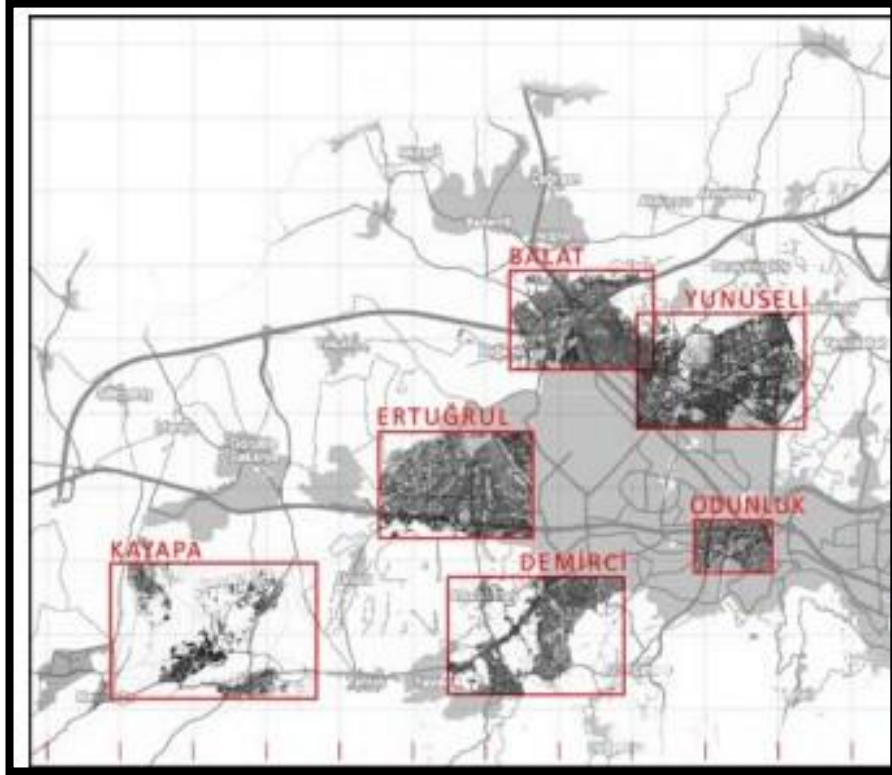
Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre deprem tehlike durumu, harita üzerine planlama alanı şematik olarak işaretlenmiştir. İlgili haritaya göre Bursa ili 1.Derece Deprem Bölgesinde kalmaktadır.



2.3.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanının 17.01.2001 tarihli Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylı Jeolojik ve Jeoteknik Raporuna göre söz konusu alanın QAI2- Ne2-Qym/b.konisi Zemin Değerlendirmesinde olduğu belirtilmiştir.

2.3.3. Morfolojik Yapı



Kentsel doku morfolojisi planlama süreci M.Ö.7. yüzyıla dayanan ve hala tartışılan çok boyutlu ve disiplinlerarası bir konudur. Geleneksel yöntemlerle yapılan çalışmalar ve sınıflandırmalar, çok hızlı değişip dönüşen çağımız kentlerini anlayabilme konusunda yetersiz kalmaktadır. Bu sebeple, geleneksel Öklid geometrisiyle ölçülemeyen doğa ve onun karmaşık yapısını anlayabilmek için ortaya atılan Kaos Teorisi ve fraktal geometri, son yıllarda kent morfolojisi çalışmalarında da kullanılmaya başlanmıştır. Bu çalışmadaki temel amaç; bir kentin oluşum ve gelişim süreçlerini, oldukça zengin bir tarihi geçmişe sahip olan Bursa kentinin morfolojik değişimi üzerinden, kentsel ve bölgesel ölçeklerde yapılan fraktal analizlerle araştırmak; bütüncül bir yaklaşımla ele alınan kent bileşenlerinin zamansal ve mekansal değişimini, somut sayısal veriler üzerinden okumaktır.

2.3.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı kuzey güney doğrultusunda 84 mt ile 87 mt. arasındaki eğim yükseltisi bulunmakta olup yaklaşık %4 eğim bulunmaktadır.

2.3.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanı eğim yönelim durumu kuzeyden güneye geldikçe yükseklik artmaktadır.

2.4. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı üzerinde kentsel dönüşüm öncesinde ruhsatlı 9 adet bloktan oluşan Özgür Sitesi bulunmaktadır. Kentsel Dönüşüm öncesi arazinin yaklaşık %80 doluluk oranı sahiptir.

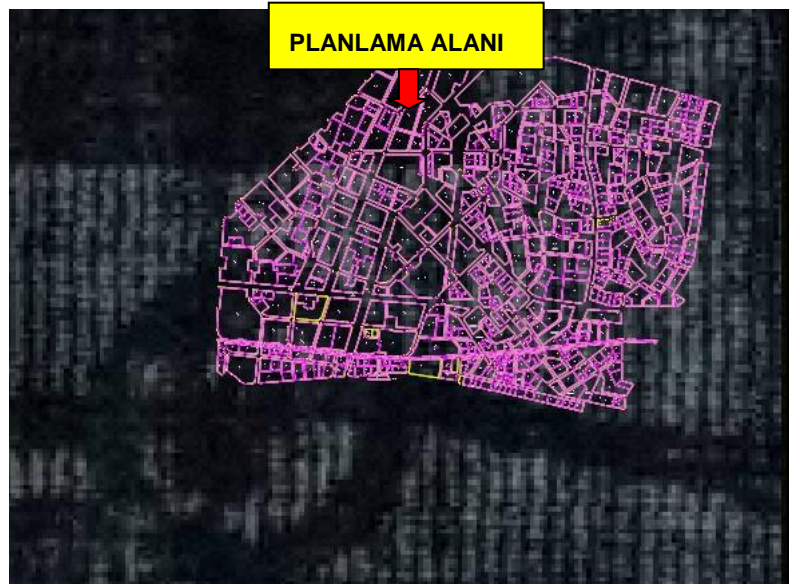
2.5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Söz konusu Nilüfer İlçesi, Fethiye Mahallesi 1429 Ada 1 Parsele ilişkin taşınmaz özel mülkiyetlere aittir. Tapuda "A B C D E F G H I Blokları Havi Yüzsekiz Meskenli Kargir Apartman" vasfında olup parsel alanı 8.946,61m² yüzölçümlüdür. Sitede toplamda 108 adet bağımsız bölüm mevcuttur.

2.6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.6.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

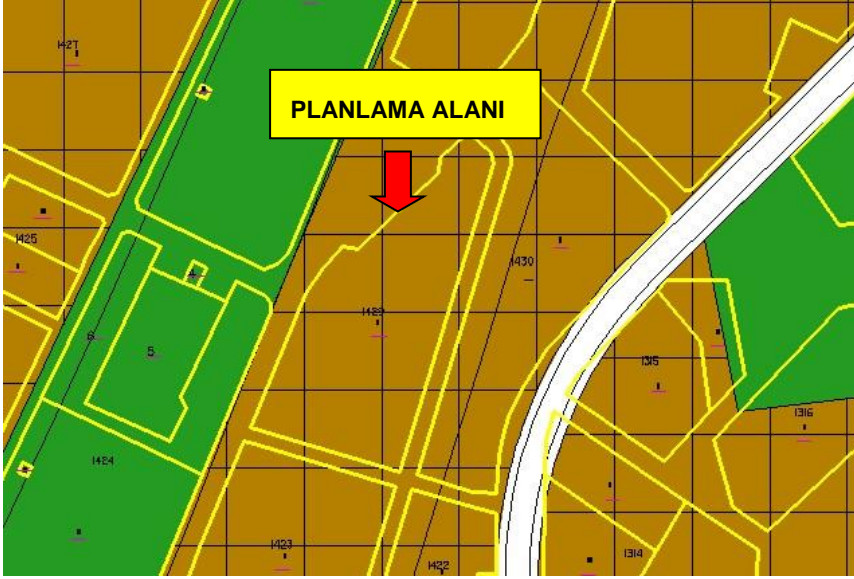
Planlama alanı mevcut Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 19.1.1998 tarihinde onaylanan Bursa 2020 Yılı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı sınırları dahilinde Mevcut Kentsel Yerleşim Alanı'nda kalmaktadır.



Onaylı 1/100.000 Ölçekli Bursa İli 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı

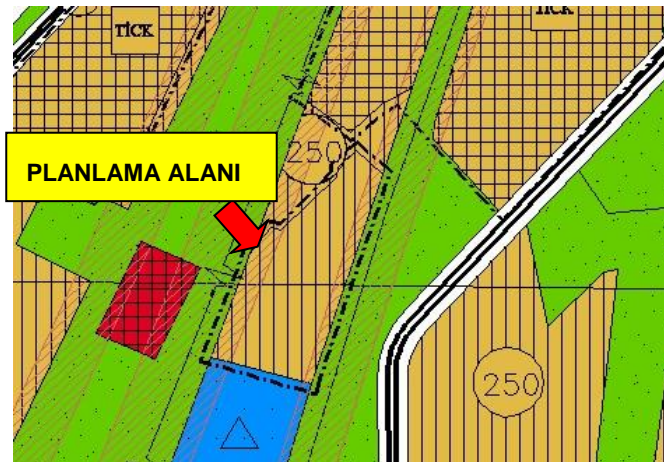
2.6.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı **Yürürlükteki** 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında: "**Yüksek yoğunluklu(350ki/ha) Meskun Konut Alanında**" yer almaktadır.



2.6.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

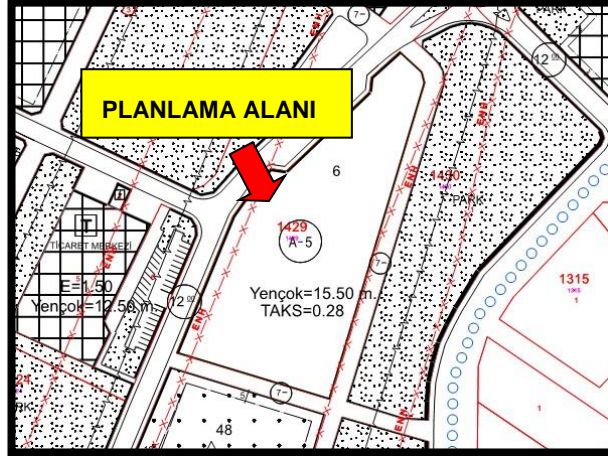
Planlama alanı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 26.04.2017 tarih ve 1210 sayılı kararıyla Konut Alanından Ticaret+Konut Alanına alınmış olup Bursa 1.İdare Mahkemesinin 2017/1142 Esas 2018/634 sayılı kararı ile dava konusu plan değişikliği iptal edilmiştir. 1/5000 Ölçekli **Yürürlükteki** Nilüfer Nazım İmar Planında: "**250ki/ha Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanında**" yer almaktadır.



2.7.3.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı Kentsel Dönüşüm öncesi 1/1000 ölçekli Ataevler Uygulama İmar Planında: "**Ayrık Nizam, 5 Kat, TAKS=0.28 Emsal:1,40 Konut Alanında**" yer almaktadır.

Kentsel Dönüşüm Öncesi İmar Planı Mevcut Durumu



Kentsel Dönüşümde Onaylanıp İptal Edilen Meclis Kararı



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2017/181-495
Karar No : 1210

Özeti : Nilüfer İlçesi, Fethiye Mahallesi, 1429 ada, 1 parselde ilişkin 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 26/04/2017 günü saat 17.00'de yaptığı 2014/2019 seçim döneminin 37 nci, 4 üncü döneminin 4 üncü OLAĞAN toplantısının 3. Birleşimine ait gündemin 4/268 inci maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu rapuru okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 20.04.2017/1079 sayılı Kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonu'na havale edilen öngere incelenmiştir.

Onaylı Nazım İmar Planı'nda 250 kişi/ha. Konut Alanı'nda kalan parselin 'Ticaret+Konut Alanı'na alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı değişikliğinin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddelerine istinaden uygun olduğuna,

Onaylı Uygulama İmar Planı'nda E:1.40 yapılaşma koşullu Konut Alanı'nda kalan parselin Ticaret+Konut Alanı'na alınması ve '1) Riskli yapı serhi aldığı takdirde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın, 05.09.2016 tarih ve 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:1.90, TakS:0.50, Yençök:24.50 m olarak uygulanacaktır. 2) Bina kotu en yüksek yol kotundan alınacaktır. 3) Bina sobasman kotu 3.00 olacaktır. 4) 2. Bodrum kat açığa çıkabilir. 5) 1. bodrum katta iskan edilen katların %50'si ile kat alanının %20'sini geçmeyen balkon ve açık çıkarmalar emsal dahil değildir. 6) Son kat üzerinde çatı eğimi içinde kalmak kaydıyla son kata bağlı eklenti yapılabilir. Emsal hesabına dahil edilmez. 7) Çekme mesafeleri plan üzerinde gösterilmiştir. 8) Ticaret oranı toplam inşaat oranının %30'unu geçemez. 9) Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılacaktır." şeklinde plan notları eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin, 6306 sayılı Kanun'un 6. maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetkiye istinaden uygun olduğuna, oybirliğiyle onayla karar verilmiştir.

Büyükşehir Belediye Meclisi'ne arz olunur." denilmiştir olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Onaylı Nazım İmar Planı'nda 250 kişi/ha. Konut Alanı'nda kalan Nilüfer İlçesi, Fethiye Mahallesi, 1429 ada, 1 parselin 'Ticaret+Konut Alanı'na alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı değişikliğinin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddelerine istinaden uygun olduğuna,

Onaylı Uygulama İmar Planı'nda E:1.40 yapılaşma koşullu Konut Alanı'nda kalan Nilüfer İlçesi, Fethiye Mahallesi, 1429 ada, 1 parselin Ticaret+Konut Alanı'na alınması ve '1) Riskli yapı serhi aldığı takdirde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın, 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı Kanun'un 6. maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir

Handwritten signatures and initials.



Söz konusu alana ilişkin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 26.04.2017 tarih ve 1210 sayılı meclis kararı Kentsel Dönüşüme ilişkin plan değişikliği onaylanmıştır. Onaylanan plan değişikliğine açılan davalar sonucunda mahkeme kararıyla iptal olmuştur. Ancak yukarıdaki meclis kararıyla onaylanan imar planı değişikliği sonrası binalar riskli yapılarını **15.05.2018 tarihinde aldığı görülmüştür.**

3.PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1.PLANLAMANNIN GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu Nilüfer İlçesi, Fethiye Mahallesi 1429 Ada 1 Parseldeki binalara ait 15.05.2018 tarihli onaylı Riskli Yapı Belgesi mevcuttur. 24.04.2017 tarih ve 1210 sayılı kararıyla Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararına istinaden Kentsel Dönüşüm amaçlı hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile Emsal:1.90 Yencok:24.50m Ticaret+Konut Alanı(Tick) olarak onaylanmıştır. Akabinde açılan dava sonucu imar planı durdurulmuştur.

Söz konusu alana ilişkin dava sonucu imar planı durdurulmuş olması sebebiyle 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları yoktur. Bu sebeple Konu parseldeki riskli binalarının depreme dayanıklı yapıların oluşması ve insanların daha güvenilir yapılarda oturabilmesi amacıyla 1/5000 Ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama imar plan değişikliklerine gidilmiştir.

3.2.PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliği önerisi sunulan konu parsel çevresinde ticari yoğunluğun gün geçtikçe ihtiyacı karşılamaması sebebiyle bölgede ticari birim ihtiyacı artmıştır. Bu sebeple ilave alınan 0.50 Emsal Ticaret+Konut Alanı olarak kullanılacaktır.

Kentsel Dönüşüm öncesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Taks=0.28 Yencok=15.50 mt. olarak tanımlanmıştır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 24.04.2017 tarih ve 1210 sayılı meclis kararı Kentsel Dönüşüme ilişkin plan değişikliği onaylanmıştır. Onaylanan plan değişikliğinde açılan davalar sonucunda plan değişikliği mahkeme kararıyla iptal olmuştur. Bölgede benzer nitelikte aynı zamanda kentsel dönüşüme girmiş ve aynı şekilde mahkeme kararı ile iptal edilen parsellerin yeniden plan değişikliği yapılarak inşaat faaliyetlerini bitirdiği ve yapı kullanma izin belgelerinin alındığı bilinmektedir.

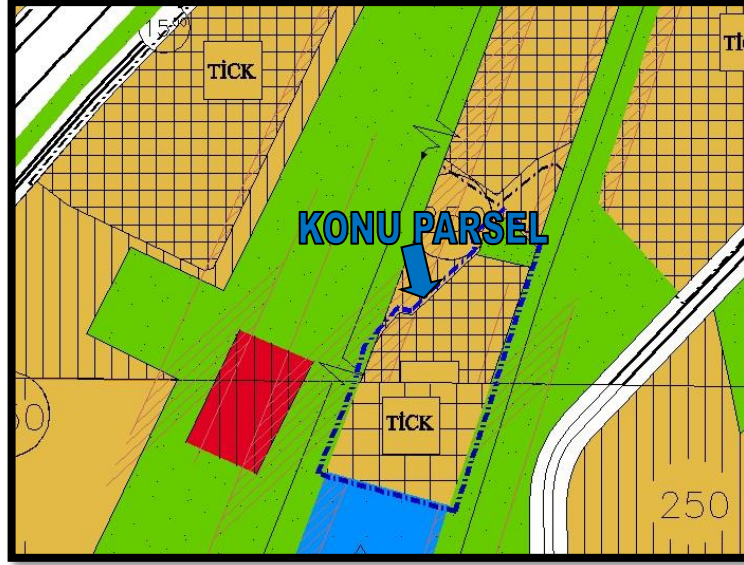
3.3.PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Söz konusu alana ilişkin Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na göre; **"250ki/ha Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanında"** yer almaktadır. Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile **"Park Alanı ve Ticaret+Konut Alanı (Tick)"** olarak plan önerisi hazırlanmıştır.

MEVCUT 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



ÖNERİ 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



ARAZİ KULLANIM TABLOSU

ALAN TABLOSU	KONUT ALANI	TİCARET+KONUT ALANI	PARK ALANI	TOPLAM
MEVCUT PLAN	9.699,15	0	0	9.699,15
ÖNERİ PLAN	0	9.126,84	572,31	9.699,15

3.4.KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlamaya konu parselde sadece Kentsel Dönüşüm Amaçlı plan değişikliği yapılmakta olup herhangi bir kurum görüşü talep edilmemiştir.