



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ATAEVLER MAHALLESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZIM İMAR PLANI
1335 ADA 3 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

Nazım İmar Planı Değişikliğine konu bölge, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, H21c05c1a pafta 1335 ada 3 parseldir. Parsel tapuda **"1 adet 5 katlı, 1 adet 6 katlı betonarme karkas bina ve arsası"** vasfında olup **2387,32 m²** yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde **ÖNCÜLER SİTESİ** yer almaktadır.

Nazım İmar Planı Değişikliğine konu 1335 ada 3 parsel Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.5.2017 tarih ve 1557 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği ile **emsal değeri 0,50 arttırılmış, kat adedi 27,50 metre olarak düzenlenmiş ve plan notu ilavesi yapılmıştır.** Parselde kentsel dönüşüm yapılması için gerekli çalışmalar başlatılmış parsel üzerindeki binalar **İltest Mim. Müh. İnş. Yapı Araş. Ve Test Mer. Tic. San. Ltd. Şti tarafından Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'ne 22.9.2017 tarih ve 30648 evrak kayıt numaralı ile giriş yapmış, A blok 9.11.2017 tarih ve 169223 Yapı Kimlik Numarası, B blok 16.11.2017 tarih ve 169224 Yapı Kimlik Numarası ile Riskli Yapı ilan edilmiştir.**

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.5.2017 tarih ve 1557 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğine açılan dava sonucunda **Bursa 3.İdare Mahkemesi 22.3.2018 tarih ve 2017/1296 esas, Bursa 2.İdare Mahkemesi 2.5.2018 tarih ve 2017/1886 esas sayılı kararıyla 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğini iptal etmiştir. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmadığından bu yönde bir mahkeme kararı bulunmamaktadır.** İmar planı değişikliğinin iptal edilmesi üzerinde yıkım işlemleri ve yeni yapıların yapılması işlemleri durmuş binalar yıkılmamıştır. **Malikler ~4 yıldır deprem riskli taşıyan Riskli Bina Tespiti yapılmış yapılarda oturmak zorunda kalmış, mağduriyet meydana gelmiştir.**

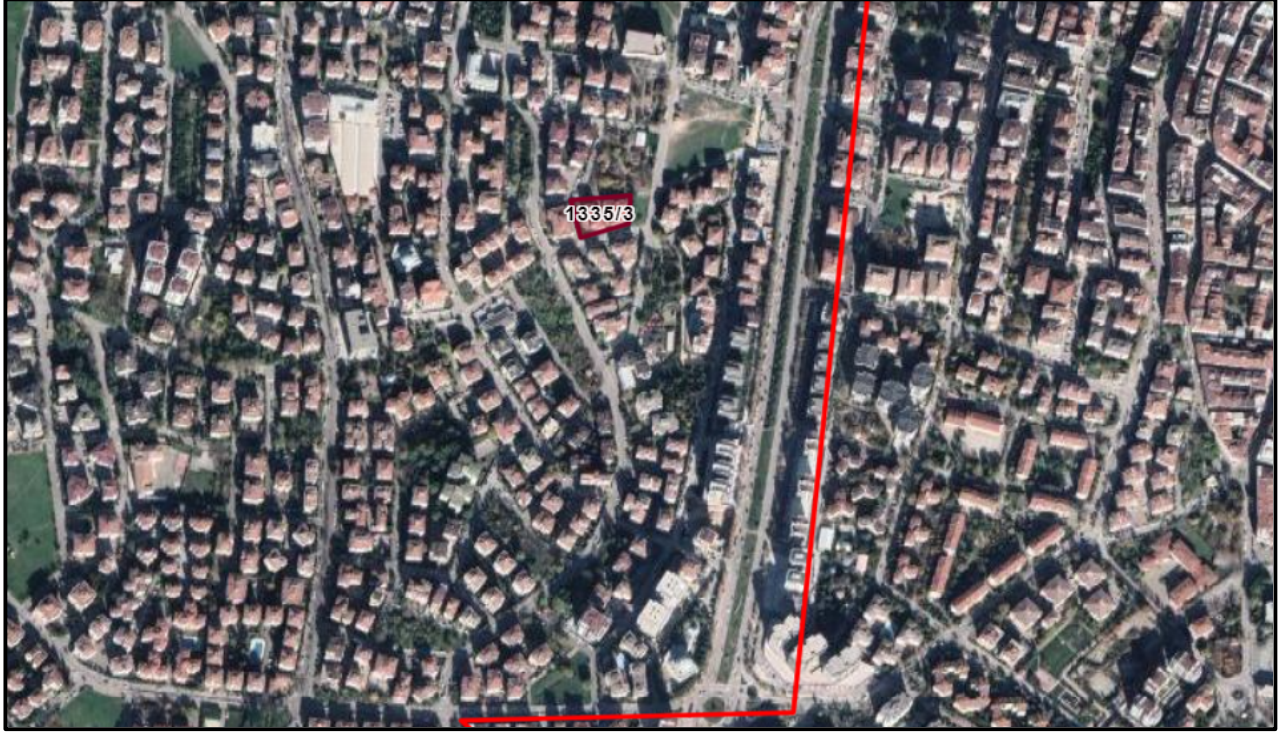
Mahkemenin iptal gerekçeleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 5.9.2016 ve E:14820 sayılı yazısında devredilen yetki şartları dikkate alınarak 1335 ada 3 parsel için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmış, hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliğinde parselde fonksiyon değişikliği önerildiğinden 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği de hazırlanması zorunluluğu ortaya çıkmış bu kapsamda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

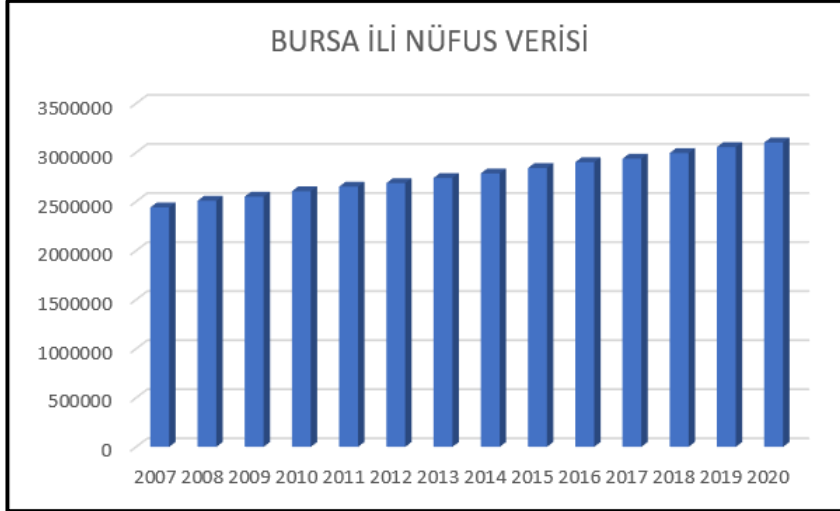
Nazım İmar Planı Değişikliğine konu bölge, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, H21c05c1a pafta 1335 ada 3 parseldir. Parsel tapuda **"1 adet 5 katlı, 1 adet 6 katlı betonarme karkas bina ve arsası"** vasfında olup **2387,72,00 m²** yüzölçümüne sahiptir.

Nazım İmar Planı Değişikliğine konu parsel konum olarak Cumhuriyet Mahallesi sınırlarında, Fatih Sultan Mehmet Bulvarı'nın batısında, Hisar Caddesi'nin doğusunda yer almaktadır. Bölgede genel olarak ayırık nizamda yapılmış, 5-6 katlı, orta ve orta-üst gelir grubuna hitap eden binalar yer almaktadır. Bölgenin genel yapılaşması konut fonksiyonu olup F.S.M. Bulvarı üzerinde ticaret yapılaşmaları gözlenmektedir. 1335 ada 3 parselin kuzeyinden Şafak Sokak, doğusundan Kahraman Sokak, güneyinden Arda Sokak geçmektedir.



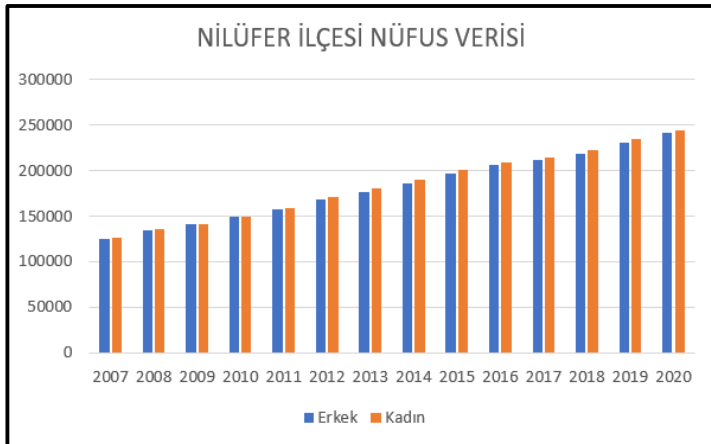
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa İli, İç Anadolu Bölgesi ile Marmara Bölgesi'ni birbirine bağlayan TR41 Bölgesi içerisinde yer almaktadır. Bursa İli 2020 yılı TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sistemi verilerine göre 3.101.803 kişidir. A.D.N.K.S verileri tutulmaya başlandığı 2007 yılında 2.439.876 kişi olan nüfus lineer bir artış göstererek 2020 yılında 3.101.803 kişi olmuştur.



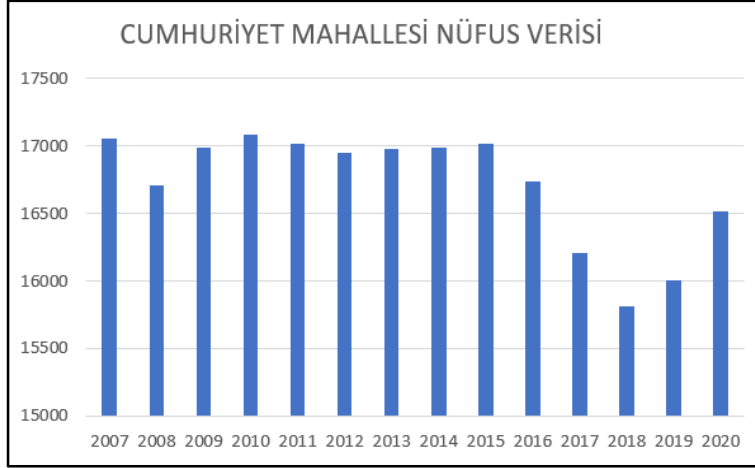
YILLAR	NÜFUS (kişi)
2007	2.439.876
2008	2.507.963
2009	2.550.645
2010	2.605.495
2011	2.652.126
2012	2.688.171
2013	2.740.970
2014	2.787.539
2015	2.842.547
2016	2.901.396
2017	2.936.803
2018	2.994.521
2019	3.056.120
2020	3.101.833

Planlama alanının yer aldığı Nilüfer İlçesi ise Bursa İlinin nüfus itibarıyla en kalabalık ilçelerinden olup toplam nüfusu **484.832 kişidir**. Nüfusun 240.819 kişisi erkek, 244.013 kişisi kadın olup dengeli bir dağılım gözlenmektedir. Planlama alanın bulunduğu Nilüfer İlçesi toplam nüfusu son beş yılda sürekli artış göstermektedir. Buna bağlı olarak Bursa İlinin de nüfusunun arttığı gözlemlenmektedir. Buradan anlaşılacağı üzere Bursa İli gelişen ekonomik faaliyetleri ve coğrafi konumu itibarıyla gelişen bir il konumunda olup, buna bağlı olarak kentin nüfusu sürekli artış göstermektedir.



YILLAR	ERKEK	KADIN	TOPLAM
2007	125535	125809	251344
2008	134356	136146	270502
2009	141194	141797	282991
2010	148902	150009	298911
2011	157453	159300	316753
2012	168377	171290	339667
2013	177093	181172	358265
2014	185546	189928	375474
2015	196893	200410	397303
2016	206658	209160	415818
2017	211013	213896	424909
2018	218848	222451	441299
2019	230888	235068	465956
2020	240819	244013	484832

İmar Planı Değişikliğine konu 1335 ada 3 parsel tapuda Ataevler Mahallesi tapulama sahasında olmasına rağmen adres sistemine göre Cumhuriyet Mahallesi dahilindedir. A.D.N.K.S verilerine göre Cumhuriyet Mahallesi'nin 2020 yılı nüfusu 16.514 kişidir. Toplam Nilüfer İlçesi'nin nüfusunun %3,40'ını meydana getirmektedir.



YILLAR	NÜFUSU (kişi)
2007	17054
2008	16712
2009	16984
2010	17082
2011	17017
2012	16953
2013	16977
2014	16987
2015	17020
2016	16738
2017	16210
2018	15810
2019	16001
2020	16514

Bursa, doğal güzelliklerle sanayi ve teknoloji uyumunu başarmış dünyanın nadir birkaç şehrinden biridir. Geçmişte İpekyolu 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.

Nüfus	3.101.803 kişi
Yüzölçümü	10.882 km²
Yüzölçümü Bakımından Sırası	27
Nüfus yoğunluğu (km²/Nüfus)	287
İthalat (Bin \$ 2018)	8.518.026
İhracat (Bin \$ 2018)	15.869.442
Dış Ticaret Hacmi (Bin \$)	24.387.468
OSB Sayısı	17

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 mimarisıyla, 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



Nazım İmar Planı Değişikliğine konu 1335 ada 3 parselin yer aldığı 1/1000 ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyonu Uygulama 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.

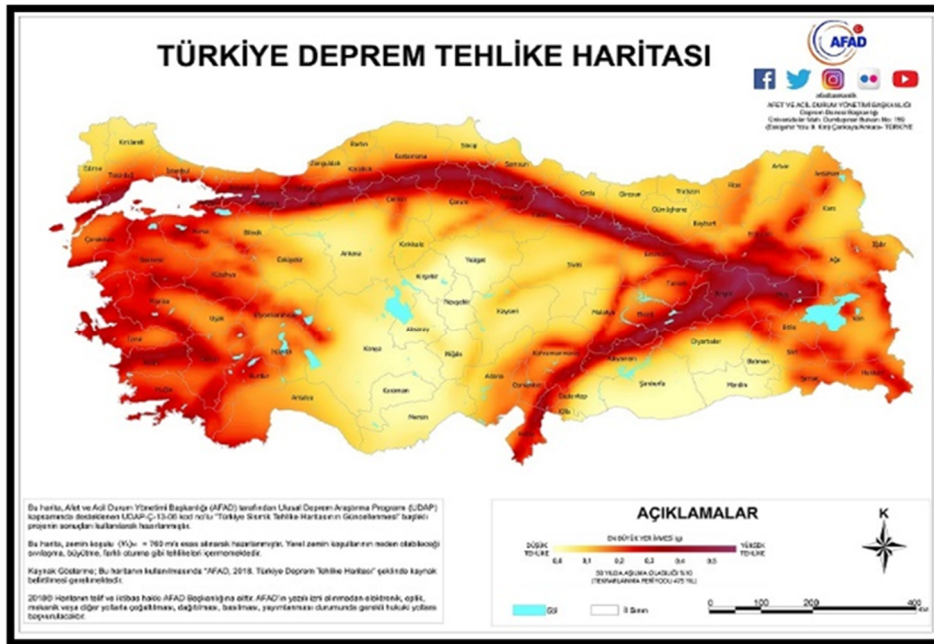
İmar Planı Değişikliğine konu 1335 ada 3 parsel merkez kabul edilerek 1/5000 ölçekli Nilüfer Belediyesi Nazım İmar Planında oluşturan 500 metre çap ve 1500 metre çap içinde yer alan donatı alanlarının dağılımı yukarıdaki görselde belirtilmiştir.

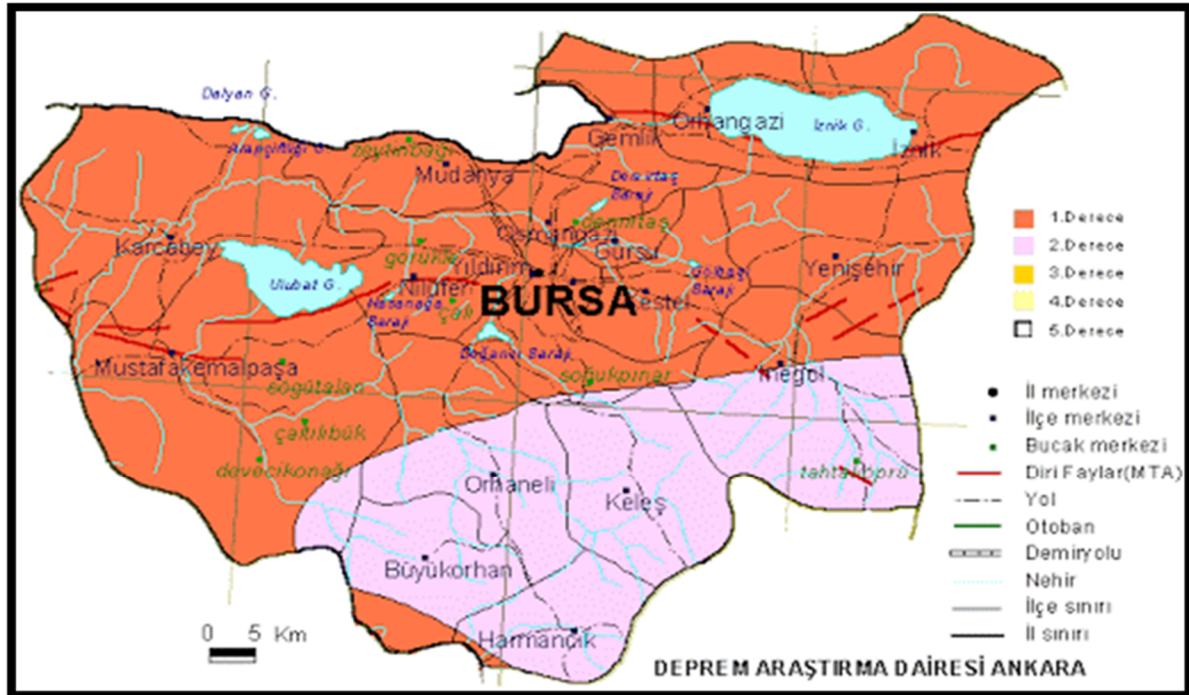
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

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.

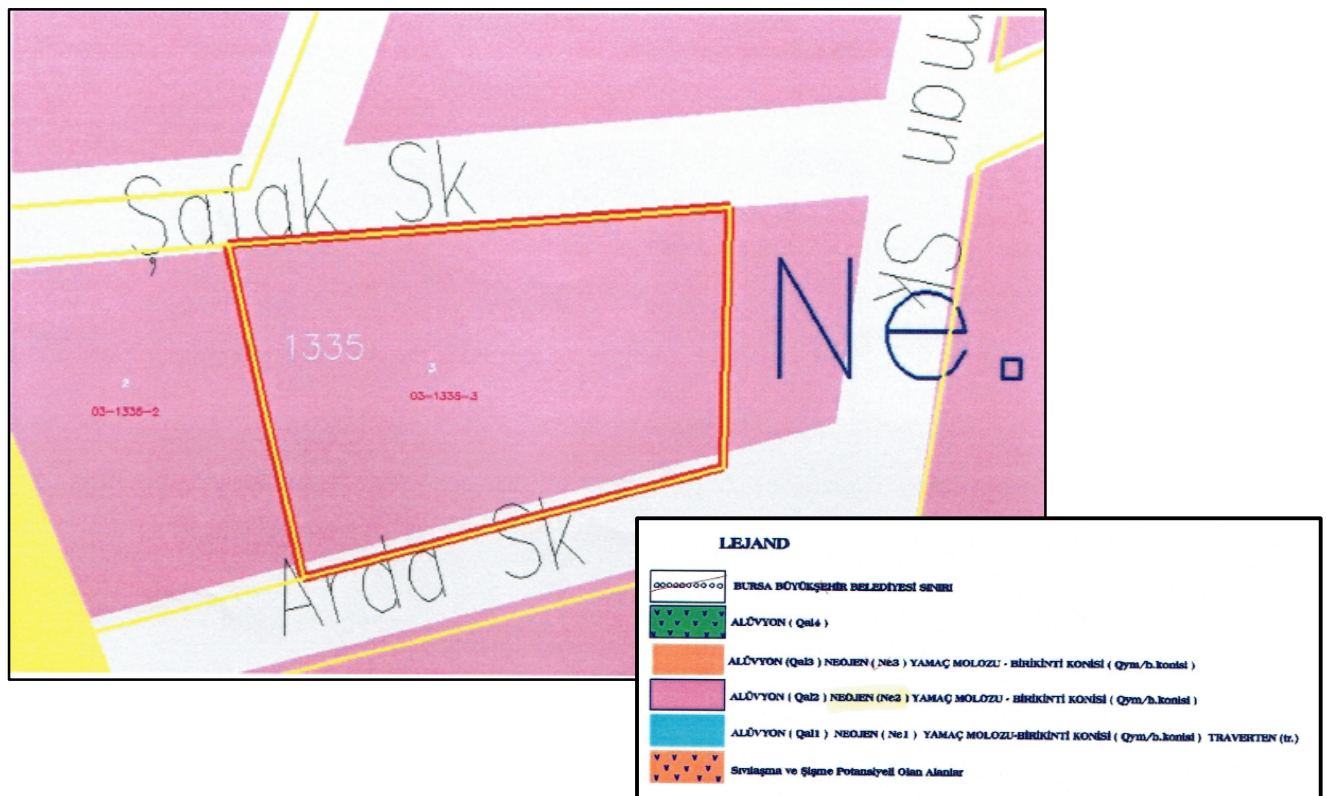
Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete’ de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren **“Türkiye Deprem Tehlike Haritası”** na göre 0,2-0,3 Aralığında tehlikeli alan içerisinde yer almaktadır Belirlenen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





2.4.2. Jeolojik Yapı

Nazım İmar Planı Değişikliğine konu 1335 ada 3 parsel, Bursa Büyükşehir Belediyesi, Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün 7.9.2021 tarih ve 131055 sayılı yazısında belirtildiği üzere Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 17.1.2001 tarihinde onaylanan **“Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım İlçelerini Kapsayan Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik Etüt Raporu”** kapsamında **“Pembe Bölge (Neojen – Ne2) ”** olarak tanımlanan alanda kalmaktadır.



rapordan farklı bir durum tespit edilmemiştir. Bu alanda heyelan eden kütlelerin kalınlıkları sınırlı olmakla beraber yerleşime uygun olmayan alan kategorisi içerisinde değerlendirilmiştir. Bu alan içerisinde yapılaşmaya izin verilmemeli, zorunlu her türlü yapılaşma (özellikle alt yapı) için uzman gruplarca çok detaylı zemin etüdüleri ve temel mühendisliği değerlendirmeleri bölgenin genel stabilitesini de irdeleyerek yapılmalıdır. Zorunlu hallerde projeler uzman gruplarca yapılmış olsa dahi bu tür yapılaşma koşullarında inşaat öncesi, sırası ve sonrasında zemin içerisindeki deplasmanlar inklinometreler ile aletsel olarak gözlenmelidir.

4. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Bu çalışma kapsamında 07.Aralık.1999 tarihinde yapılan ihale ile Bursa Büyükşehir Belediyesince Nilüfer ilçesinde Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından belirlenmiş kapsam dahilinde zemin etüdüleri ZETAŞ Zemin Teknolojisi AŞ tarafından gerçekleştirilerek, mevcut nazım imar planlarının yeniden değerlendirilmesine ve imara açılması planlanan sahalara yönelik gerekli verilerin sağlanması amaçlanmış ve depremsellik, zemin ve temel mühendisliği yönünden mevcut imar planlarına altlık oluşturacak bölgelendirmeyi de içerecek şekilde değerlendirmeler sunulmaktadır.

Bu çalışma kapsamında öncelikle Nilüfer ilçesi sınırları yerleşim alanı ve yakın civarının jeolojik özellikleri araştırılmış, ayrıca bölgenin depremselliği hakkında ayrıntılı veriler toplanmıştır. Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından belirlenen Nilüfer ilçesine ait aşağıda belirtilen alanlarda ayrıntılı, jeolojik, depremsellik, morfolojik, hidrojeolojik ve geoteknik çalışmalar yapılarak yerleşim açısından kısıtlayıcı unsurların olup olmadığı araştırılmış, yerleşim açısından kısıtlayıcı unsurların olmadığı alanlarda parsel bazında yapılması gereken çalışmaların kapsam ve içeriği, yapılan modelleme ve mikro bölgelendirme (Yerleşime Uygunluk) çalışmaları ile birlikte tariflenmiştir. Yapılan mikro bölgelemede (Yerleşime Uygunluk);

- Yerleşime Uygun Alanlar
- Önemli Alanlar
- a) Detaylı Zemin Etüdü Yapılmadan Yapılaşmaya İzin Verilmeyecek Alanlar
- b) Ayrıntılı Zemin ve Temel Mühendisliği Etüdüleri ve Önlemleri Gerektiren Alanlar
- Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar

yaklaşımı ile sınıflandırması yapılmış ve yukarıda tariflenen risk gruplarına ilişkin detaylı değerlendirmeler yapılarak, ilgili risk grubu alanı için parsel bazında yapılması gereken etüd ve değerlendirme çalışmalarının kapsamı tariflenmiştir.

Yukarıda özetlenen çalışma kapsamı imar planlarının hazırlandığı baz olan 1/5000 ölçekte yürütülmüş olup, parsel bazında etüdlere baz teşkil etmek üzere söz konusu çalışma alanının zemin modellemesine yönelik gerçekleştirilmiştir. Dolayısıyla bu rapor kapsamındaki çalışmalardan hareketle sunulan veri ve değerlendirmeler, parsel bazında zemin mühendisliği ve temel tasarımına yönelik kullanılmamalı, ancak parsel bazında gerçekleştirilecek etüdlere ışık tutması ve gerçekleştirilecek bu tür etüd ve değerlendirmelerin kapsam ve içerik yönünden tahkiki amacına yönelik olarak kullanılmalıdır.

İnceleme alanının jeolojik, jeoteknik ve morfolojik özellikler ile yörenin 1. Derece deprem kuşağında bulunmasında göz önüne alındığında : yapılarda " Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik " esaslarına uyulmalıdır.

İnceleme alanı içerisinde geçen tüm dere yataklarının, taşkın saha sınırlarının DSI'ce belirlenmesi gerekmektedir.

Planlamaya yönelik bu rapor kapsamında; sınırlarımız içinde kalan imar planlarının irdelenmesi, (hazırlanan bu rapor altlık olmak üzere) Büyükşehir Belediyesi Zemin Etütleri Araştırma Şefliği ve Danışman Hocası tarafından hazırlanmış ve raporun ekinde.

BURSA BÜYÜKŞEHİR İMAR PLANI SAHASI PLAN REVİZYON RAPORU

- Bursa Büyük Şehir Belediyesi, Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım ilçelerini kapsayan ve TEMSON, GARANTİ TEKNİK ve ZETAŞ Firmalarınca hazırlanan Jeolojik ve Jeoteknik etüd değerlendirme raporlarında; zeminin genel özellikleri verilmiş olup söz konusu raporlara ait verilere dayanılarak Bursa Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Gelişme Şube Müdürlüğü, Zemin Etütleri Araştırma Şefliği tarafından mevcut imar planları yeniden değerlendirilmiş ve ARALIK 2000 günlü Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım ilçeleri Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Yapılacak İmar Planı Revizyonu çalışmalarının bu değerlendirme raporu doğrultusunda yapılması;
- T.C Bursa Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Gelişme Şube Müdürlüğü, Zemin Etütleri Araştırma Şefliği tarafından; NİLÜFER, OSMANGAZI ve YILDIRIM ilçelerine ait Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik değerlendirme raporun da verilen zemine ait parametreler zeminin genel özelliklerini karakterize etmekte olup, inceleme alanında zeminin farklı özellikler göstermesi nedeniyle parsel bazında ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etütlerinin yapılarak her parsel için zemin parametrelerinin belirlenmesi;
- Belediyesince hazırlanan raporda Qal (alüvyon) olarak tanımlanan sahalarda 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;
- Rapor eki 1/5000 ölçekli paftalarda, bulunan mevcut yapılaşması tamamlanmış alanlarda; değerlendirme raporu neticesinde belirlenen kat yüksekliklerinden fazla olan yapıların sahiplerince uzman ekiplere inceletirilerek gerekiyorsa zemin, temel, yapı iyileştirilmesine gidilmesi şartıyla onaylanmıştır. Ayrıca ;
- Söz konusu raporlar imar planına esas olmak üzere hazırlanmış olup rapor içeriğindeki veriler parsel bazındaki etütler (zemin etütleri) yerine kullanılmamalı;
- Bakanlığımızca Yıldırım ilçesi, Teferrüç mahallesinde 13.04.1982 günlü Jeolojik etüt rapor eki krokide belirlenen alan 'Afete Maruz Bölge' olarak değerlendirilmiş olup, söz konusu saha H22D 07c 1a-1b paftalarına yaklaşık olarak işaretlenmiş ve Yıldırım ilçesine ait rapora eklenmiştir.

Sabri SEVİM
Jeoloji Müh.

İbrahim ŞEREN
Jeoloji Müh.
16.04.2004

Kadircan AKTAŞ
Jeofizik Yük. Müh.

Seyfettin AYÇİÇEK
Jeoloji Mühendisi
17.01.2004

Ekrem DEMİRBAŞ
Genel Müdür Yardımcısı

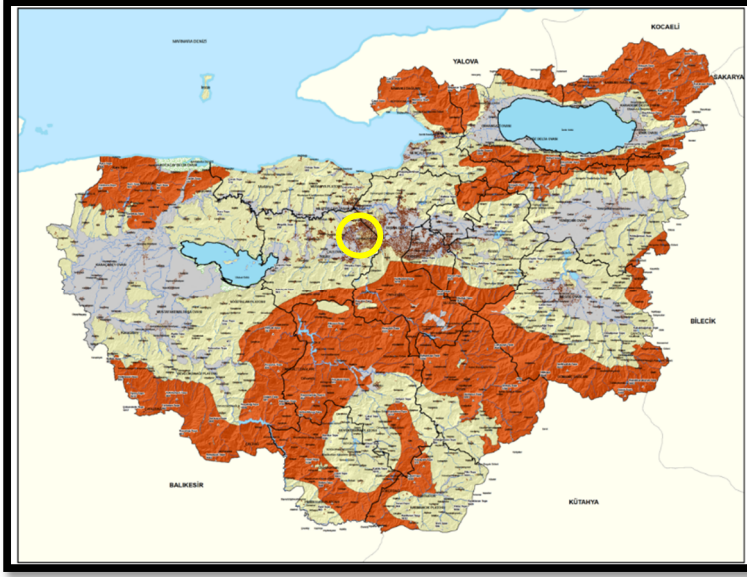
7266 Sayılı Yasanın
2. maddesine göre
İnceleme ve
ONAY ŞİİR
17.1.2004
Müste. AYBAZ
Bak. adına
Afet İşleri Genel Müd.



Aslım Ayvaz

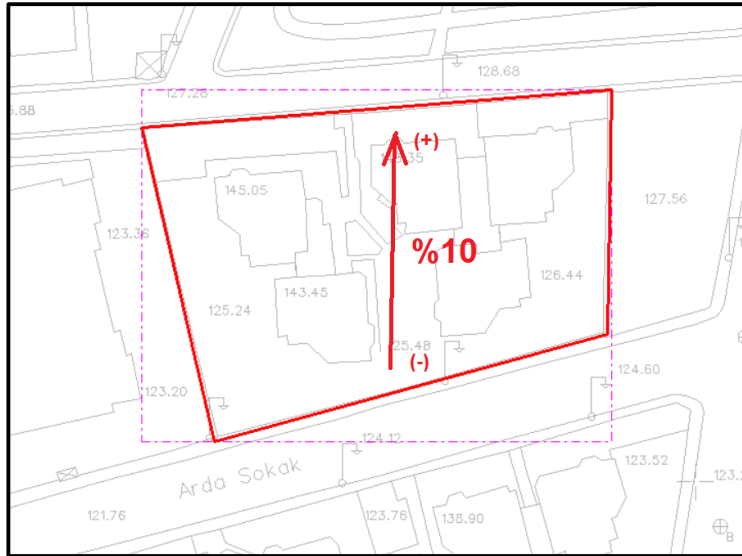


2.4.3. Morfolojik Yapı



Planlama alanı, kuzeyinde Bursa ovası güneyinde platolar ve Uludağ'ın kolları ile çevrili bir alanda bulunmaktadır. Planlama Alanı Bursa kent merkezinde yerleşim alanı içerisinde yer almaktadır.

2.4.3.1. Eğim Durumu



Nazım İmar Planı Değişikliği konu 1335 ada 3 parselin kuzeyinden geçmekte olan Şafak Sokak ortalama +128 kotunda, güneyinde yer alan Arda Sokak ortalama +124 kotundadır. Parselin kuzeyi ile güneyi arasında ortalama %10 eğim bulunmaktadır.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

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

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Nazım İmar Planı Değişikliğine konu 1335 ada 3 parsel üzerinde mevcut durumda riskli yapı tespitleri yapılmış ve deprem riskli taşıyan Öncüler Sitesi yer almaktadır. Sitede A ve B blokları bulunmakta olup A blokta 12 bağımsız bölüm, B blokta 10 bağımsız bölüm olmak üzere toplam 22 bağımsız bölüm yer almaktadır.



2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Nazım İmar Planı Değişikliğine konu bölge, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, H21c05c1a pafta 1335 ada 3 parseldir. Parsel tapuda **"1 adet 5 katlı, 1 adet 6 katlı betonarme karkas bina ve arsası"** vasfında olup **2387,32 m²** yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde **ÖNCÜLER SİTESİ** yer almaktadır. Sitede A ve B blokları bulunmakta olup A blokta 12 bağımsız bölüm, B blokta 10 bağımsız bölüm olmak üzere toplam 22 bağımsız bölüm yer almaktadır. Binalarda Kat Mülkiyeti kurulmuş durumdadır.

Zemin Hisse Malığı	Pay	Payı	Hisse Tipi	Zem	Taşınmazın Mahall	Pafta	Ada	Par	ToplamAlan	Hisse Kargıl	Taşınma	Bld	Kat	BB	ArsaPa	Clit	Sayfa No
MESUT ŞEN : ÖZCAN Oğlu	1	2	Paylı Mülkiyet (Müsterek)	KM	ATAEVLER Mah.si	H21C05C1A	1335	3	2387.72	108.53	Mesken	A	1.	6	1/22	166	16411
SERAP ARI : ALI Kızı	1	1	Paylı Mülkiyet (Müsterek)	KM	ATAEVLER Mah.si	H21C05C1A	1335	3	2387.72	108.53	Mesken	A	ZEMİN	3	1/22	166	16408
REŞİDE SOLCUN : AHMET Kızı	1	1	Paylı Mülkiyet (Müsterek)	KM	ATAEVLER Mah.si	H21C05C1A	1335	3	2387.72	108.53	Mesken	B	2.	5	1/22	167	16422
MINE ARPAT ENGİN : RECEP Kızı	3	16	Paylı Mülkiyet (Müsterek)	KM	ATAEVLER Mah.si	H21C05C1A	1335	3	2387.72	108.53	Mesken	A	1.	5	1/22	166	16410
ENGİN ARPAT : RECEP Oğlu	1	1	Paylı Mülkiyet (Müsterek)	KM	ATAEVLER Mah.si	H21C05C1A	1335	3	2387.72	108.53	Mesken	A	1.	4	1/22	166	16409
ENGİN ARPAT : RECEP Oğlu	3	16	Paylı Mülkiyet (Müsterek)	KM	ATAEVLER Mah.si	H21C05C1A	1335	3	2387.72	108.53	Mesken	A	1.	5	1/22	166	16410
AYŞE ARPAT : MEHMET Kızı	3	16	Paylı Mülkiyet (Müsterek)	KM	ATAEVLER Mah.si	H21C05C1A	1335	3	2387.72	108.53	Mesken	A	1.	5	1/22	166	16410
FEHİME ARPAT : İSMAIL Kızı	1	4	Paylı Mülkiyet (Müsterek)	KM	ATAEVLER Mah.si	H21C05C1A	1335	3	2387.72	108.53	Mesken	A	1.	5	1/22	166	16410
AYŞE ÇALIŞKAN : İSMAIL Kızı	1	1	Paylı Mülkiyet (Müsterek)	KM	ATAEVLER Mah.si	H21C05C1A	1335	3	2387.72	108.53	Mesken	A	ZEMİN	2	1/22	166	16407
DOĞAN USTAER : MUZAFFER Oğlu	1	1	Paylı Mülkiyet (Müsterek)	KM	ATAEVLER Mah.si	H21C05C1A	1335	3	2387.72	108.53	Mesken	A	ZEMİN	1	1/22	166	16406
SAİM USLU : MUSTAFA Oğlu	1	1	Paylı Mülkiyet (Müsterek)	KM	ATAEVLER Mah.si	H21C05C1A	1335	3	2387.72	108.53	Mesken	A	2.	7	1/22	166	16412
SAİM USLU : MUSTAFA Oğlu	1	1	Paylı Mülkiyet (Müsterek)	KM	ATAEVLER Mah.si	H21C05C1A	1335	3	2387.72	108.53	Mesken	A	2.	8	1/22	166	16413
SAİM USLU : MUSTAFA Oğlu	1	1	Paylı Mülkiyet (Müsterek)	KM	ATAEVLER Mah.si	H21C05C1A	1335	3	2387.72	108.53	Mesken	A	3.	12	1/22	166	16417
SAMI USLU : MUSTAFA Oğlu	1	1	Paylı Mülkiyet (Müsterek)	KM	ATAEVLER Mah.si	H21C05C1A	1335	3	2387.72	108.53	Mesken	A	3.	11	1/22	166	16416
İBRAHİM MENGÜÇ : İHSAN Oğlu	1	1	Paylı Mülkiyet (Müsterek)	KM	ATAEVLER Mah.si	H21C05C1A	1335	3	2387.72	108.53	Mesken	A	3.	10	1/22	166	16415
ERGÜDER ÇİÇEKÇİ : NURETTİN Oğlu	1	1	Paylı Mülkiyet (Müsterek)	KM	ATAEVLER Mah.si	H21C05C1A	1335	3	2387.72	108.53	Mesken	B	ZEMİN	2	1/22	166	16419
FATMA KADİR : RECEP	3	16	Paylı Mülkiyet (Müsterek)	KM	ATAEVLER Mah.si	H21C05C1A	1335	3	2387.72	108.53	Mesken	A	1.	5	1/22	166	16410
AYNUR SAKARYA : LÜTFİ Kızı	1	1	Paylı Mülkiyet (Müsterek)	KM	ATAEVLER Mah.si	H21C05C1A	1335	3	2387.72	108.53	Mesken	B	1.	3	1/22	166	16420
ABDULLAH KÖKEN : HULUSİ Oğlu	1	1	Paylı Mülkiyet (Müsterek)	KM	ATAEVLER Mah.si	H21C05C1A	1335	3	2387.72	108.53	Mesken	B	2.	6	1/22	167	16423
MUSTAFA BUDAK : MUSTAFA Oğlu	1	1	Paylı Mülkiyet (Müsterek)	KM	ATAEVLER Mah.si	H21C05C1A	1335	3	2387.72	108.53	Mesken	B	4.	9	1/22	167	16426
DERYA YILMAZ : NEDİM Kızı	1	1	Paylı Mülkiyet (Müsterek)	KM	ATAEVLER Mah.si	H21C05C1A	1335	3	2387.72	108.53	Mesken	B	ZEMİN	1	1/22	166	16418
MÜJGAN ÖZSEZER : MEHMET Kızı	1	2	Paylı Mülkiyet (Müsterek)	KM	ATAEVLER Mah.si	H21C05C1A	1335	3	2387.72	108.53	Mesken	B	1.	4	1/22	167	16421
İSMAIL ÖZHAN ÖZSEZER : İBRAHİM LÜTFİ Oğlu	1	2	Paylı Mülkiyet (Müsterek)	KM	ATAEVLER Mah.si	H21C05C1A	1335	3	2387.72	108.53	Mesken	B	1.	4	1/22	167	16421
SİNEM SUNANER AZMAK : MEMDUH Kızı	1	1	Paylı Mülkiyet (Müsterek)	KM	ATAEVLER Mah.si	H21C05C1A	1335	3	2387.72	108.53	Mesken	B	4.	10	1/22	167	16427
AYTEN KARAGÖZ : RECEP Kızı	1	2	Paylı Mülkiyet (Müsterek)	KM	ATAEVLER Mah.si	H21C05C1A	1335	3	2387.72	108.53	Mesken	A	1.	6	1/22	166	16411
MUAMMER ÖZDEMİR : RIZA Oğlu	1	1	Paylı Mülkiyet (Müsterek)	KM	ATAEVLER Mah.si	H21C05C1A	1335	3	2387.72	108.53	Mesken	A	2.	9	1/22	166	16414
DENİZ MİNE GÜREL : ABDÜLKADİR İRFAN Kızı	1	1	Paylı Mülkiyet (Müsterek)	KM	ATAEVLER Mah.si	H21C05C1A	1335	3	2387.72	108.53	Mesken	B	3.	8	1/22	167	16425
ZEKİ KODAY : MEHMET Oğlu	1	1	Paylı Mülkiyet (Müsterek)	KM	ATAEVLER Mah.si	H21C05C1A	1335	3	2387.72	108.53	Mesken	B	3.	7	1/22	167	16424

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

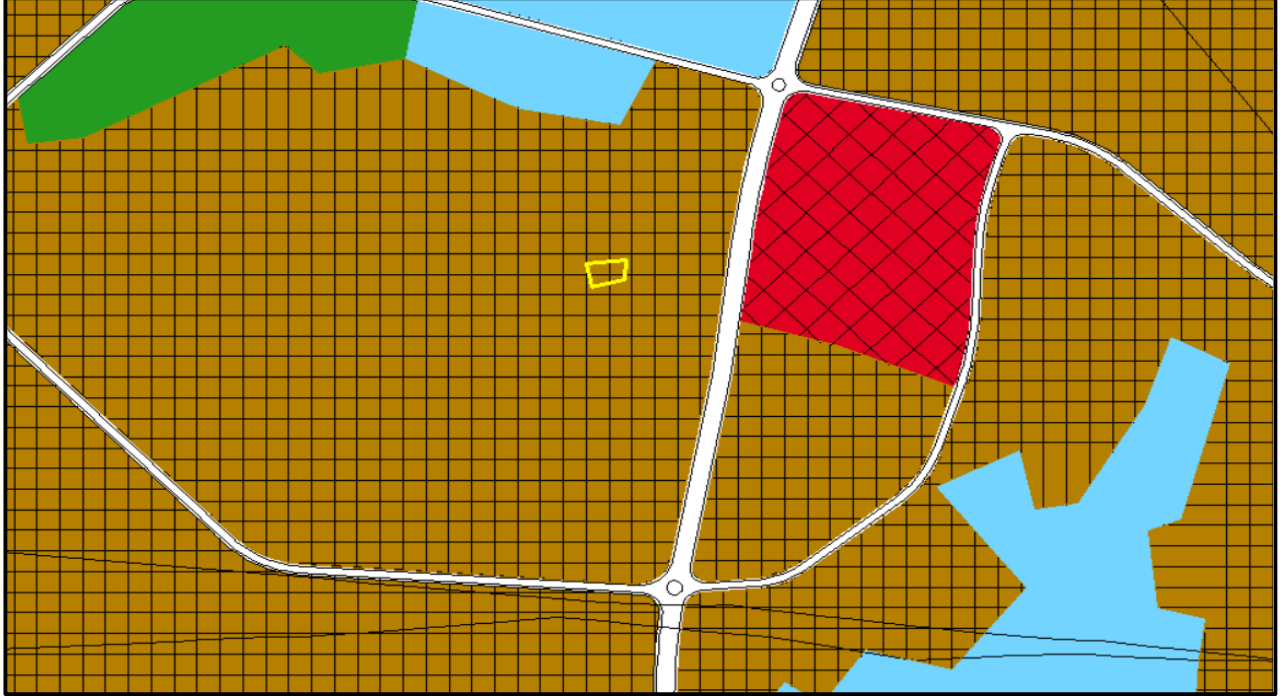
2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

Nazım İmar Planı Değişikliğine konu 1335 ada 3 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.



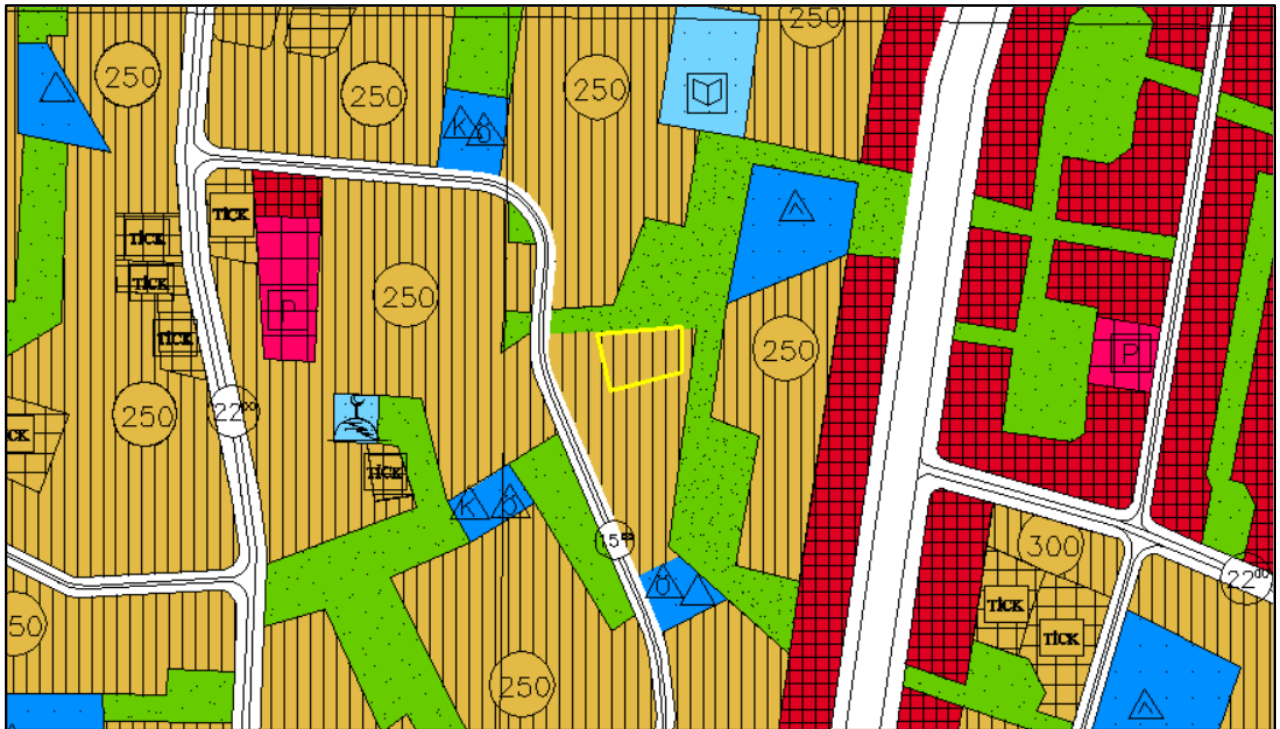
2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Nazım İmar Planı Değişikliğine konu 720 ada 1 parsel 1/25.000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında: **"yüksek yoğunluklu meskun konut alanında"** yer almaktadır.



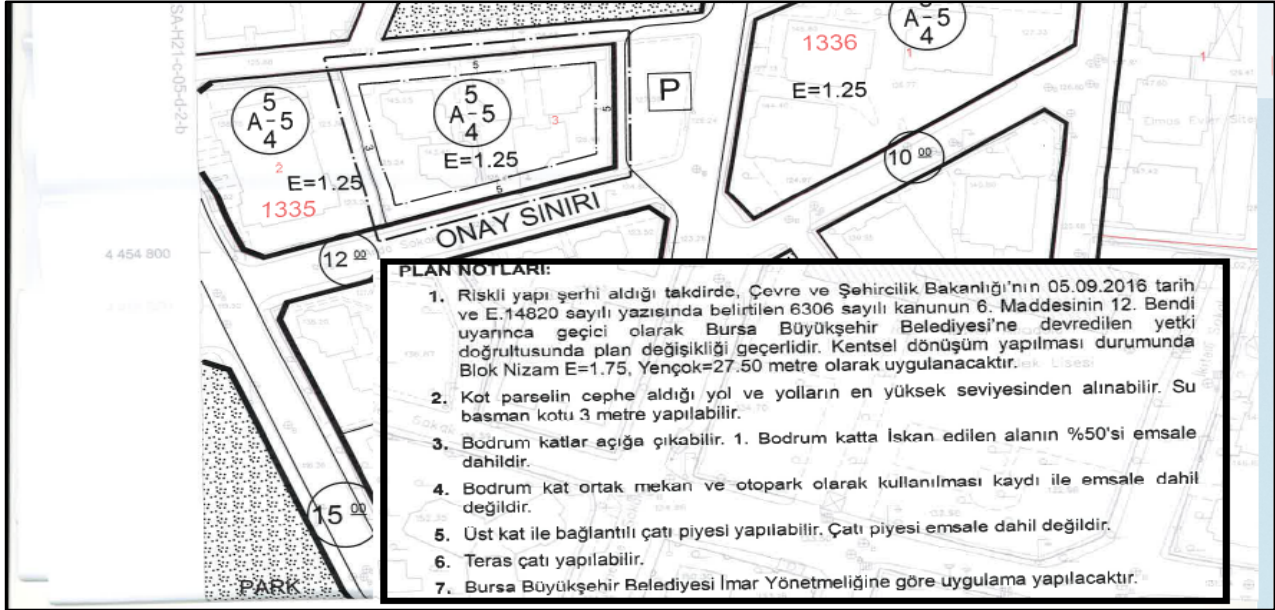
2.7.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Nazım İmar Planı Değişikliğine konu 720 ada 1 parsel 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında: **"250 kişi/ha yoğunluklu meskun konut alanında"** yer almaktadır.

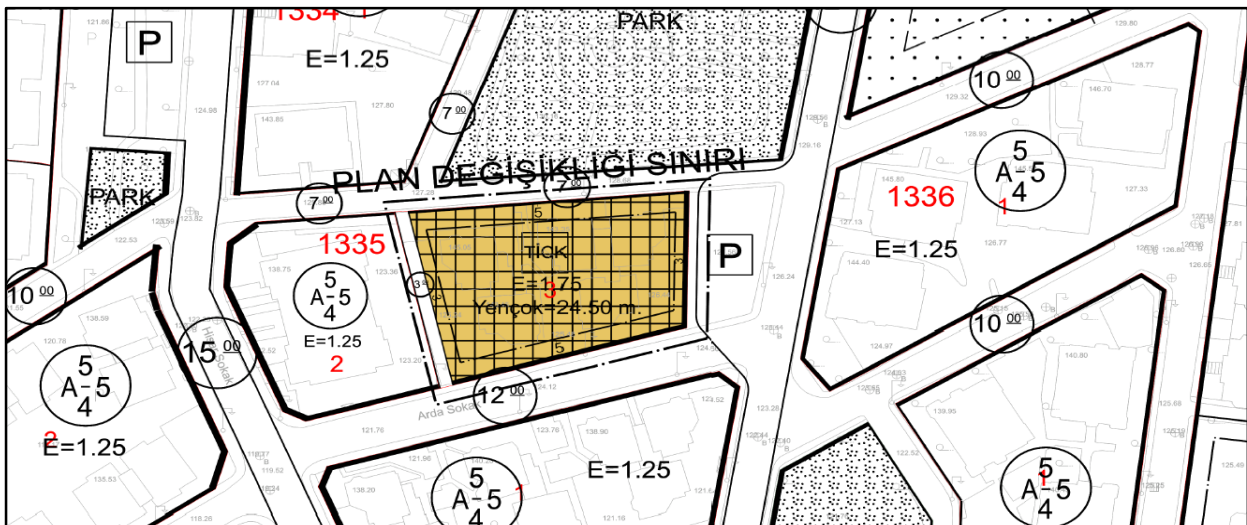


2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Nazım İmar Planı Değişikliğine konu 1335 ada 3 parsel, 14.3.2005 onay tarihli 1/1000 ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planında: ayırık nizam, 5 katlı, Emsal 1,25 yapılaşma koşullu konut alanında yer almakta iken 6306 sayılı Kanunun 6.maddesinin 12.bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki sonucunda Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.5.2017 tarih ve 1557 sayılı kararıyla 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği onaylanmıştır.



Onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğine açılan dava sonucunda **Bursa 3.İdare Mahkemesi 22.3.2018 tarih ve 2017/1296 esas, Bursa 2.İdare Mahkemesi 2.5.2018 tarih ve 2017/1886 esas sayılı kararıyla 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğini iptal etmiştir.** İmar Planı mahkeme kararıyla iptal edildiğinden parselle yönelik onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile birlikte 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği de hazırlanmış olup onay için Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne sunulmuştur.



3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

İmar Planı Değişikliğine konu bölge, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, H21c05c1a pafta 1335 ada 3 parseldir. Parsel tapuda **"1 adet 5 katlı, 1 adet 6 katlı betonarme karkas bina ve arsası"** vasfında olup **2387,32 m²** yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde **ÖNCÜLER SİTESİ** yer almaktadır.

İmar Planı Değişikliğine konu 1335 ada 3 parsel Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.5.2017 tarih ve 1557 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği ile **emsal değeri 0,50 arttırılmış, kat adedi 27,50 metre olarak düzenlenmiş ve plan notu ilavesi yapılmıştır.** Parselde kentsel dönüşüm yapılması için gerekli çalışmalar başlatılmış parsel üzerindeki binalar **İltest Mim. Müh. İnş. Yapı Araş. Ve Test Mer. Tic. San. Ltd. Şti tarafından Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'ne 22.9.2017 tarih ve 30648 evrak kayıt numaralı ile giriş yapmış, A blok 9.11.2017 tarih ve 169223 Yapı Kimlik Numarası, B blok 16.11.2017 tarih ve 169224 Yapı Kimlik Numarası ile Riskli Yapı ilan edilmiştir.**

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.5.2017 tarih ve 1557 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğine açılan dava sonucunda **Bursa 3.İdare Mahkemesi 22.3.2018 tarih ve 2017/1296 esas, Bursa 2.İdare Mahkemesi 2.5.2018 tarih ve 2017/1886 esas sayılı kararıyla 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğini iptal etmiştir. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmadığından bu yönde bir mahkeme kararı bulunmamaktadır.** İmar planı değişikliğinin iptal edilmesi üzerinde yıkım işlemleri ve yeni yapıların yapılması işlemleri durmuş binalar yıkılmamıştır. **Malikler ~4 yıldır deprem riskli taşıyan Riskli Bina Tespiti yapılmış yapılarda oturmak zorunda kalmış, mağduriyet meydana gelmiştir.**

Mahkemenin iptal gerekçeleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 5.9.2016 ve E:14820 sayılı yazısında devredilen yetki şartları dikkate alınarak 1335 ada 3 parsel için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmış, hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliğinde parselde fonksiyon değişikliği önerildiğinden 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği de hazırlanması zorunluluğu ortaya çıkmış bu kapsamda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

3.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.5.2017 tarih ve 1557 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğini iptal mahkeme kararı incelediğinde sosyal donatı dengesinin olumsuz yönde bozulması ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetki yazısındaki şartlara uyulmaması ana iptal gerekçesidir.

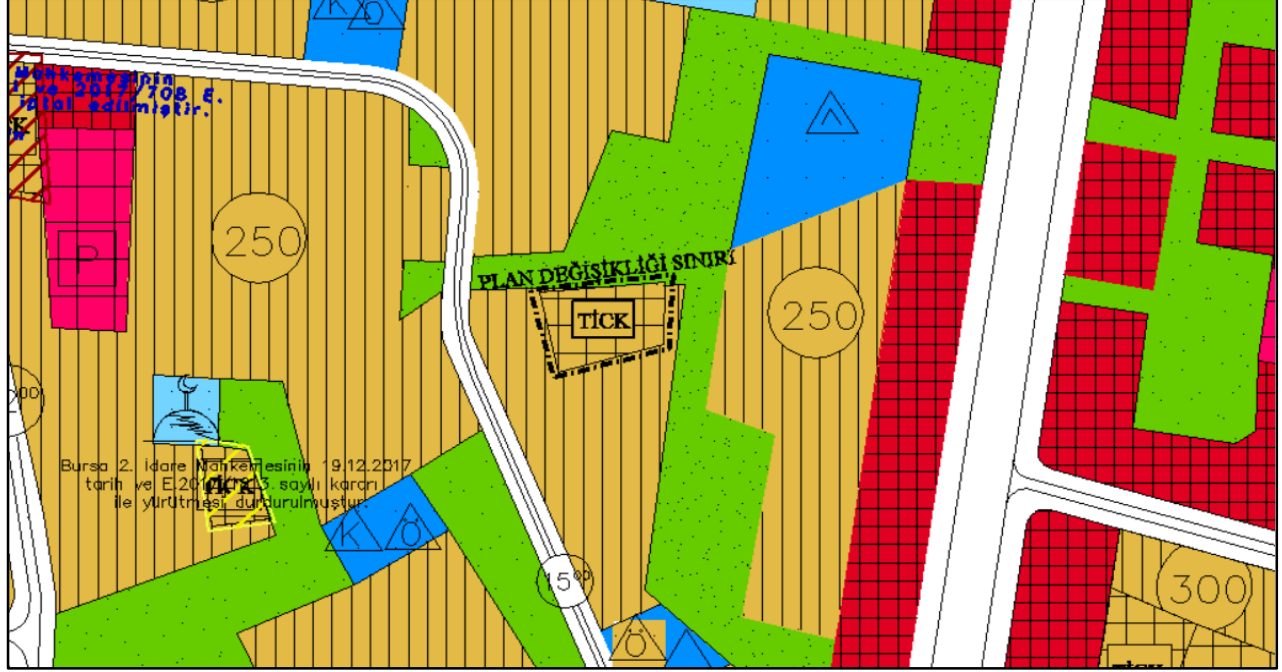
Mahkeme kararında belirtilen iptal gerekçeleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yetki yazısında belirtilen şartlar dikkate alınarak Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, 1335 ada 3 parsel için 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26.maddesinde İmar Planı Değişikliği esasları belirtilmiştir. Yönetmelik maddesinde; **"...İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde, artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır."** hükmü yer almaktadır. Hükümden de anlaşılabacağı üzere imar planı değişikliği sonrası nüfus artışa meydana gelmesi durumunda artan nüfusun ihtiyacı olan donatı alanlarının ayrılması gerekmektedir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğinde; 1335 ada 3 parselin fonksiyonu TİCK (ticaret + konut) Alanı olarak değiştirilmiş, 3 metre yol ile ayrılarak ada bazlı olması sağlanmış, Emsal= 1,75, Yençok=24,50 metre, yapı yaklaşma mesafeleri kuzey ve güney yollardan 5 metre , 3 metrelik yol ve otopark alanından 3 metre olarak düzenlenmiştir. Hazırlanan İmar Planı Değişikliği sonrası olan **TİCK Alanı 2254,31 m²'dir.** Hazırlanan İmar Planı Değişikliği sonrasında parselin mahkemece iptal edilen kentsel dönüşüm imar planı değişikliği öncesi 1/1000 ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planındaki emsal değerinden (E:1,25) gelen toplam inşaat alanı 2984,65 m²'den (E:1,75) 4178,51 m²'ye çıkmış, toplamda 1193,86 m²'lik inşaat alanı artışı meydana gelmiştir. Hazırlanan İmar Planı Değişikliği ile parselle yönelik ilave edilen plan notlarına göre inşaat alanının %71,43'ü konut, %28,57'si ticaret alanı olarak kullanılacak ve ilave alınan 0,50 emsal artışının tamamı ticaret olarak kullanılacaktır. **Bu durumda 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği ile alınan 0,50 emsal artışına isabet eden 1193,86 m²'lik inşaat alanının tamamı ticaret amaçlı kullanılacak olup konut amaçlı inşaat alanı artışı bulunmamaktadır. Yukarıda bahsedilen yönetmelik maddesi gereği konut alanı amaçlı artış önerilmediğinden nüfus artışı meydana gelmemiş, dolayısıyla İLAVE DONATI AYRILMASI GEREKLİLİĞİ BULUNMAMAKTADIR.** İmar Planı Değişikliğine konu 1335 ada 3 parsel düzenlenen **RİSKLİ YAPI KİMLİK BELGELERİ A blok için 9.11.2017 tarih ve 169223 numaralı, B blok için 16.11.2017 tarih ve 169224 numaralıdır.** Riskli Yapı Kimlik Belgelerinin Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü başvurusu **22.9.2017** tarihli, evrak kayıt numarası **30648'dir.** Karot Testi sonuçlarının Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne girişi Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin yürürlüğe girdiği 1.10.2017 tarihinden önce olduğundan Bursa Büyükşehir Belediyesi içtihatları gereği konut amaçlı inşaat alanı artışlarında kişi başı yaşam alanı 31,25 kişi/ m² ve kişi başı sosyal donatı alanı 10 m² kabul edilmiş, ticaret amaçlı inşaat alanı artışlarında ise Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26.maddesinde belirtilen şartlar gereği **(Madde 26: İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde; Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır.)** nüfus artışı meydana getirmediğinden herhangi bir sosyal donatı ayrılması zorunluluğu bulunmamaktadır.

Yukarıda bahsedilen 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğinde parselin fonksiyonu konut alanından TİCK (Ticaret-Konut) alanına çevrilmiş olup parselin 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında 250 kişi/ha yoğunluklu Meskun Konut Alanında kalmasından dolayı Mekansal Planlar

Yapım Yönetmeliği gereği 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanması zorunluluğu ortaya çıkmıştır. Bu kapsamda 1335 ada 3 parselle yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde parselin fonksiyonu TİCK olarak düzenlenmiştir.



Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği sonucu oluşan karşılaştırmalı arazi kullanım tablosu aşağıdaki gibidir. Hazırlanan Nazım İmar Planı Değişikliğinde görülen yeşil alan azalması planın şematikliğinden kaynaklı olup fiili olarak herhangi bir yeşil alan azaltması bulunmamaktadır.

FONKSİYON	MER'İ NAZIM İMAR PLANI (m ²)	ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (m ²)
250 kişi/ha KONUT ALANI	2368,61	
TİCK ALANI	--	2387,72
YEŞİL ALAN	19,11	

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile Şehircilik İlkeleri ve Planlama Esaslarına uygundur.