



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ATAEVLER MAHALLESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER İMAR PLANI
1255 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../2022 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, H21c05d2a pafta 1255 ada 1 parseldir. Parsel tapuda **“İki Adet Altışar Katlı Betonarme Karkas Bina ve Arsası”** vasfında olup **2201,00 m²** yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde **HAKSUN SİTESİ** yer almaktadır. **1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine konu alan ise planı şematik gösterimi sebebiyle ~2343 m² dir.**

Nazım İmar Planı Değişikliğine konu 1255 ada 1 parsel için; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.9.2017 tarih ve 2986 sayılı kararıyla 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği onaylanmıştır. Onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğinde; **emsal 1,25'den 1,75'e arttırılmış, kat adedi 5 kattan 24,50 metre'ye yükseltilmiş, fonksiyonu TİCK olarak değiştirilmiş ve plan notu ilavesi yapılmıştır.** Onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde; **250 kişi/ha konut alanından TİCK olarak değiştirilmiştir.** 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 yapılan testler sonucunda A blok 18.1.2018 tarih ve 172876 Yapı Kimlik Numarası, B blok 19.1.2018 tarih ve 172877 Yapı Kimlik Numarası ile Riskli Yapı ilan edilmiştir.**

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.9.2017 tarih ve 2986 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000-1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğine açılan dava sonucunda **Bursa 2.İdare Mahkemesi 2.4.2018 tarih ve 2017/1876 esas sayılı kararıyla İmar Planı Değişikliklerini iptal etmiştir.** Bu süreçte parsel üzerindeki yapılar yıkılmış olup imar planı iptali olduğundan yeni ruhsat süreci başlatılmamış ve ~4 yıldır yapılar yapılamamış, parsel maliklerinin mağduriyeti oluşmuştur.

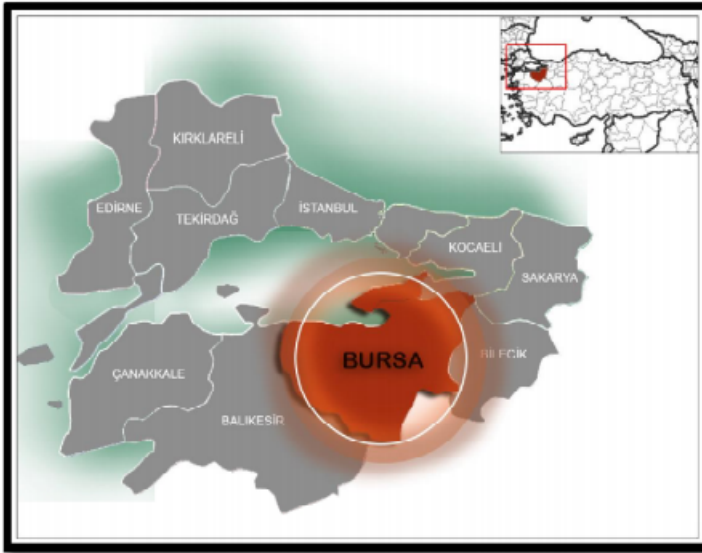
Yukarıda belirtilen mağduriyetin giderilmesi mahkemenin iptal gerekçeleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 5.9.2016 ve E:14820 sayılı yazısında devredilen yetki şartları dikkate alınarak 1335 ada 3 parsel için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmış, hazırlanan Uygulama İmar Planı 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

Bursa İli, Marmara Bölgesi'nin güneyinde yer almaktadır. İl, kuzeyde Marmara Denizi ile sınırlanır. Bursa, doğusunda Bilecik ve Adapazarı, kuzeyinde Kocaeli, Yalova, İstanbul illeri ve Marmara Denizi, güneyinde Eskişehir ve Kütahya ve batısında Balıkesir illeri ile çevrilidir. İl'in rakımı 155 metre, yüzölçümü 10.891 km² dir.

Bursa İli, Doğu Marmara Coğrafi Bölgesi içinde kalmaktadır. Bursa, 40 derece boylam ve 28 – 30 derece enlem daireleri arasında, Marmara Denizi'nin güneydoğusunda yer almakta olup, Türkiye'nin 4. büyük kentidir.



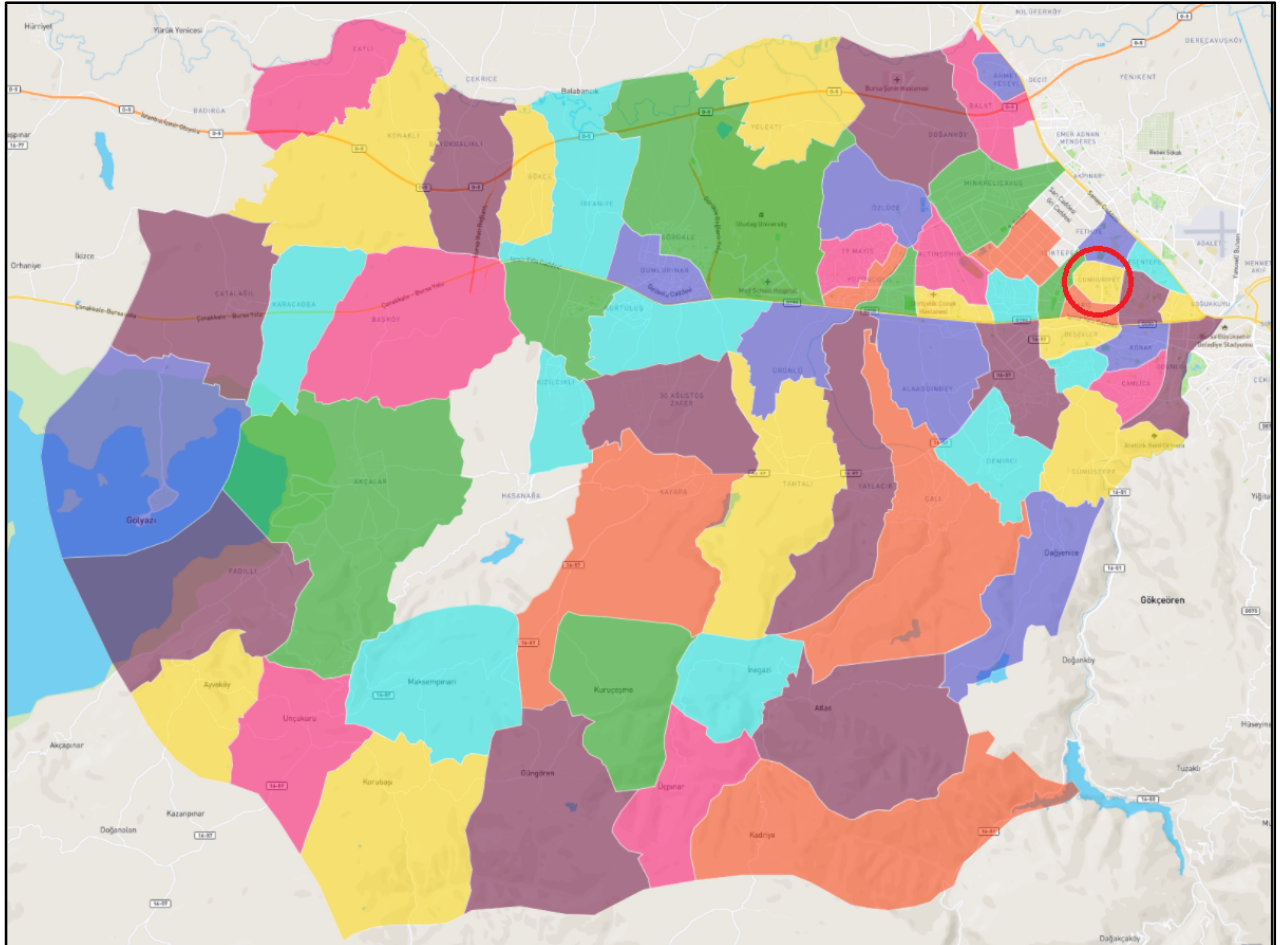
Bursa İli; İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırmasına göre Eskişehir, Bilecik Kocaeli, Sakarya, Düzce, Bolu ve Yalova illeri ile birlikte TR4 Doğu Marmara Bölgesi'ni, Eskişehir ve Bilecik illeri ile birlikte TR41 Bursa Alt Bölgesi'ni oluşturmaktadır.

6 Aralık 2012 tarih ve 28489 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 Sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına

Dair Kanun uyarınca Bursa Büyükşehir Belediyesi sorumluluk ve yetki sınırları il sınırı olarak tanımlanmış ve ilde faaliyet gösteren belde ve ilk kademe belediyeleri aynı kanun uyarınca bağlı buldukları ilçelerin yerel yönetimlerine geçmiştir.

Bu bağlamda, idari olarak 17 ilçe ve Bursa Büyükşehir Belediyesi ile 18 belediyeden oluşmaktadır. Planlama alanı Bursa İli metropoliten alanını oluşturan ilçelerden biri olan Nilüfer İlçesi içerisinde yer almaktadır. Nilüfer ilçesinin doğusunda Osmangazi, güneyinde Orhaneli, batısında Mustafakemalpaşa, Uluabat Gölü ve Karacabey, kuzeyinde Mudanya ile çevrilidir. Denizden yüksekliği 100-150 metredir. Bursa ilinin 10 km batısında yer almaktadır.

Nilüfer İlçesi, 19 Mayıs, 23 Nisan, 29 Ekim, 30 Ağustos, Ahmet Yesevi, Akçalar, Alaaddinbey, Altınşehir, Ataevler, Atlas, Ayvaköy, Badırğa, Balat, Balkan, Barış, Başköy, Beşevler, Büyükbalkılı, Cumhuriyet, Çalı, Çamlıca, Çatalağıl, Çaylı, Dağyenice, Demirci, Doğan köy, Dumlupınar, Ertuğrul, Esentepe, Fadıllı, Fethiye, Gökçe, Gölyazı, Görükle, Gümüştepe, Güngören, Hasanağa, İhsaniye, İnegazi, İrfaniye, Işıktepe, Kadriye, Karacaoba, Karaman, Kayapa, Kızılkı, Konak, Konaklı, Korubaşı, Kurtuluş, Kuruçeşme, Kültür, Maksempınar, Minareliçavuş, Odunluk, Özlüce, Tahtalı, Unçukuru, Üçevler, Üçpınar, Ürünlü, Yaylacık, Yolçatı, Yüzüncüyıl olmak üzere 64 mahalleden oluşmaktadır.

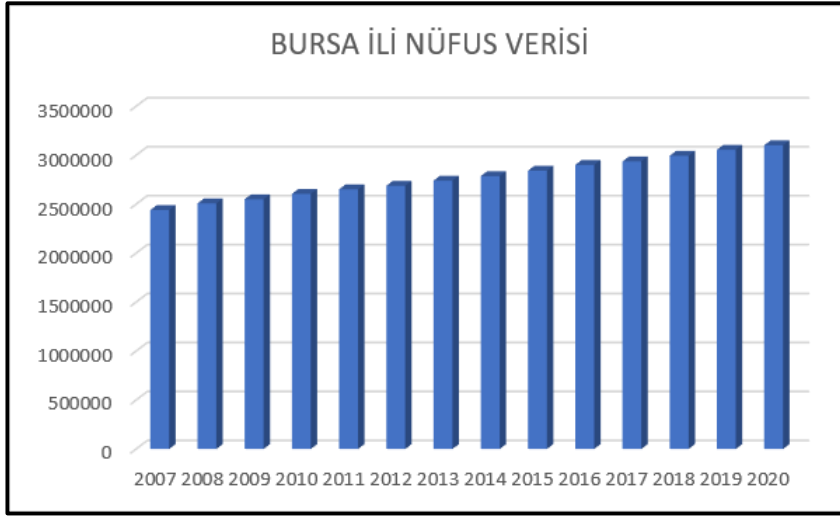


Nazım İmar Planı Değişikliğine konu parselin mahallesi tapu kayıtlarında Ataevler Mahallesi olarak geçmekte olup adres sistemine göre Cumhuriyet Mahallesi sınırlarındadır. Konum olarak Fatih Sultan Mehmet Bulvarı'nın batısında, Nilüfer Hatun Caddesine cepheli konumda yer almaktadır. Bölgede genel olarak 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 ve bu caddeye açılan taşınmazın cepheli olduğu Nilüfer Hatun Caddesi gibi ana caddelerde ticaret yapılaşmaları gözlenmektedir. 1255 ada 1 parselin kuzeyinden Palandöken Sokak, batısından Sakarya Sokak, güneyinden Nilüfer Hatun Caddesi geçmektedir.



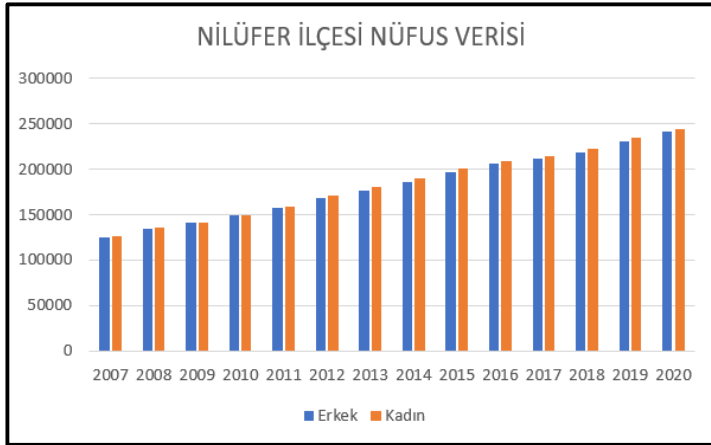
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

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.



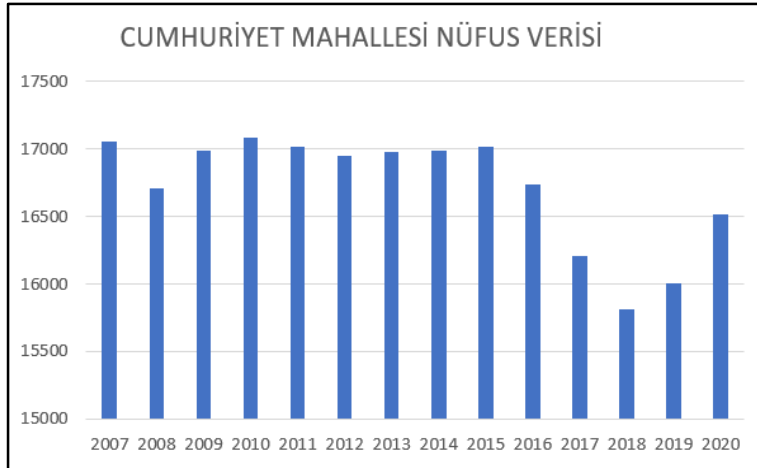
YILLAR	NÜFUS (kişi)
2007	2.439.876
2008	2.507.963
2009	2.550.645
2010	2.605.495
2011	2.652.126
2012	2.688.171
2013	2.740.970
2014	2.787.539
2015	2.842.547
2016	2.901.396
2017	2.936.803
2018	2.994.521
2019	3.056.120
2020	3.101.833

Planlama alanının yer aldığı Nilüfer ilçesi ise Bursa ilinin nüfus itibariyle en kalabalık ilçelerinden olup toplam nüfusu **484.832 kişidir**. Nüfusun 240.819 kişisi erkek, 244013 kişisi kadın olup dengeli bir dağılım gözlenmektedir. Planlama alanın bulunduğu Nilüfer ilçesi toplam nüfusu son beş yılda sürekli artış göstermektedir. Buna bağlı olarak Bursa ilinin de nüfusunun arttığı gözlemlenmektedir. Buradan anlaşılacağı üzere Bursa İli gelişen ekonomik faaliyetleri ve coğrafi konumu itibariyle 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

Nazım İmar Planı Değişikliğine konu 1255 ada 1 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.

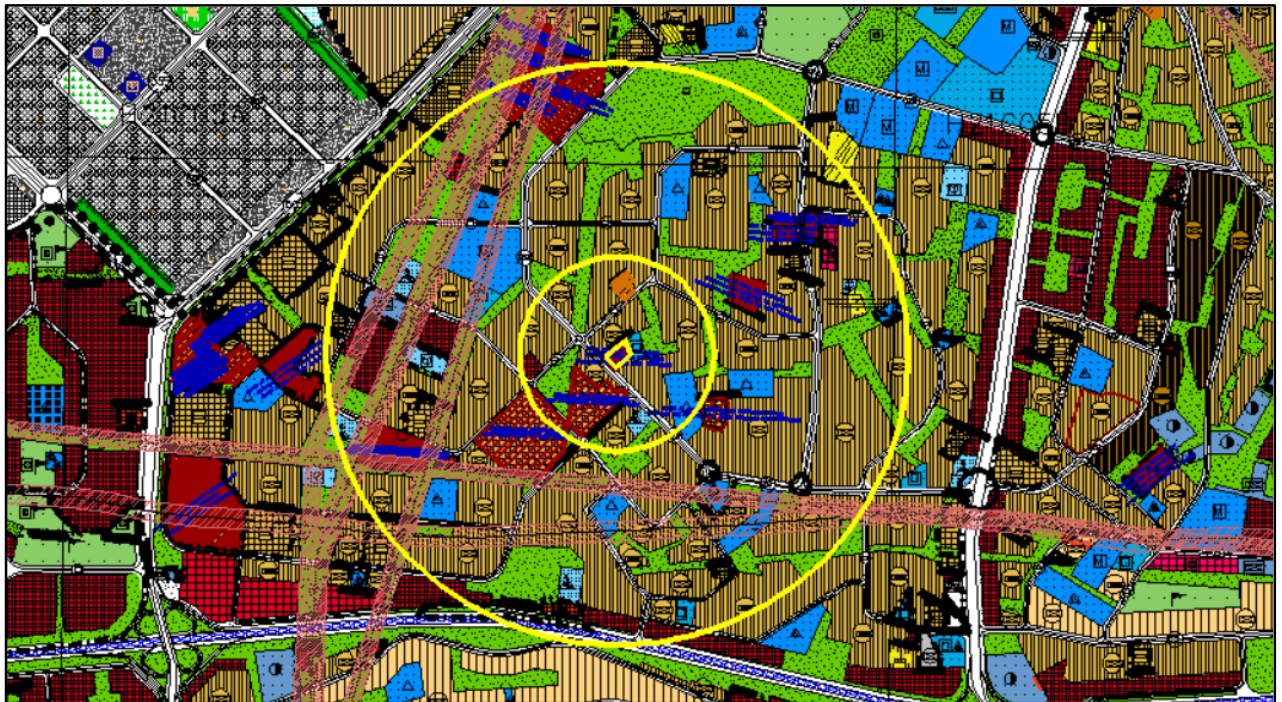
Bursa'nın coğrafi konumu da Bursa sanayisi için önemli bir avantajdır. Bursa, konumu itibarıyla Anadolu yarımadasının batıya çıkış ve batının Anadolu'ya giriş kapısı konumundadır.

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 1255 ada 1 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.

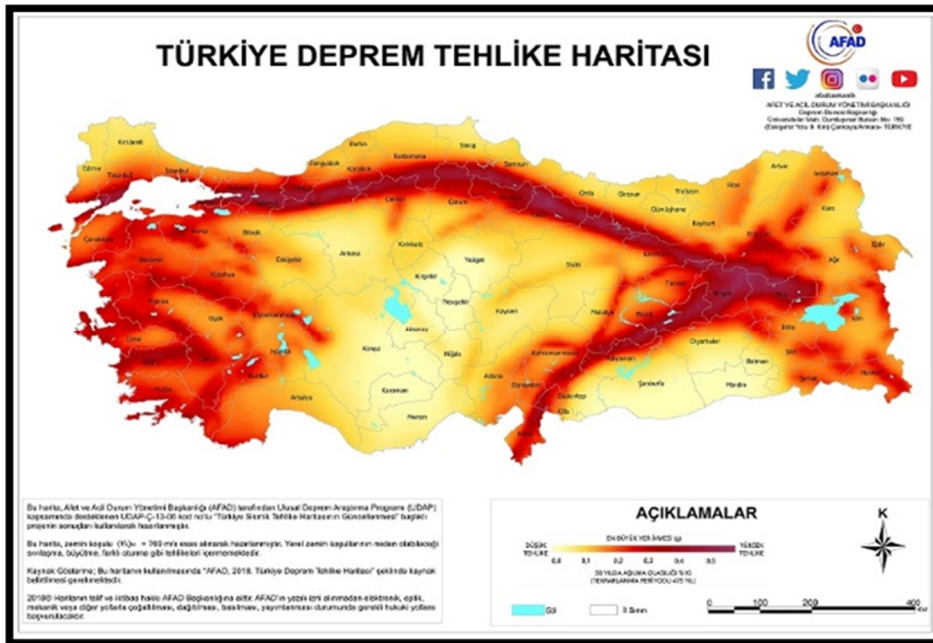
Nazım İmar Planı Değişikliğine konu 1255 ada 1 parsel merkez kabul edilerek 1/5000 ölçekli Nilüfer Belediyesi Nazım İmar Planında oluşturan 500 metre çap ve 1500 metre çap içinde yer alan donatı alanlarının dağılımı yukarıdaki görselde belirtilmiştir.

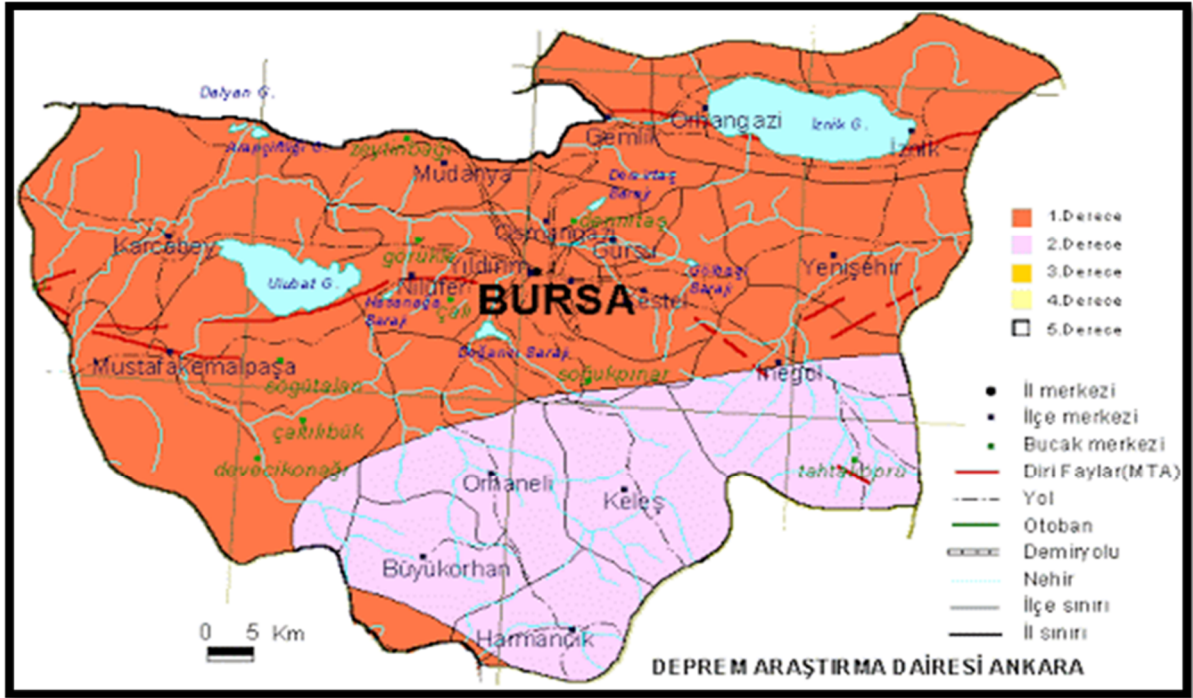
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

Depremler, iç dinamik süreçlerle yer kabuğu 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.

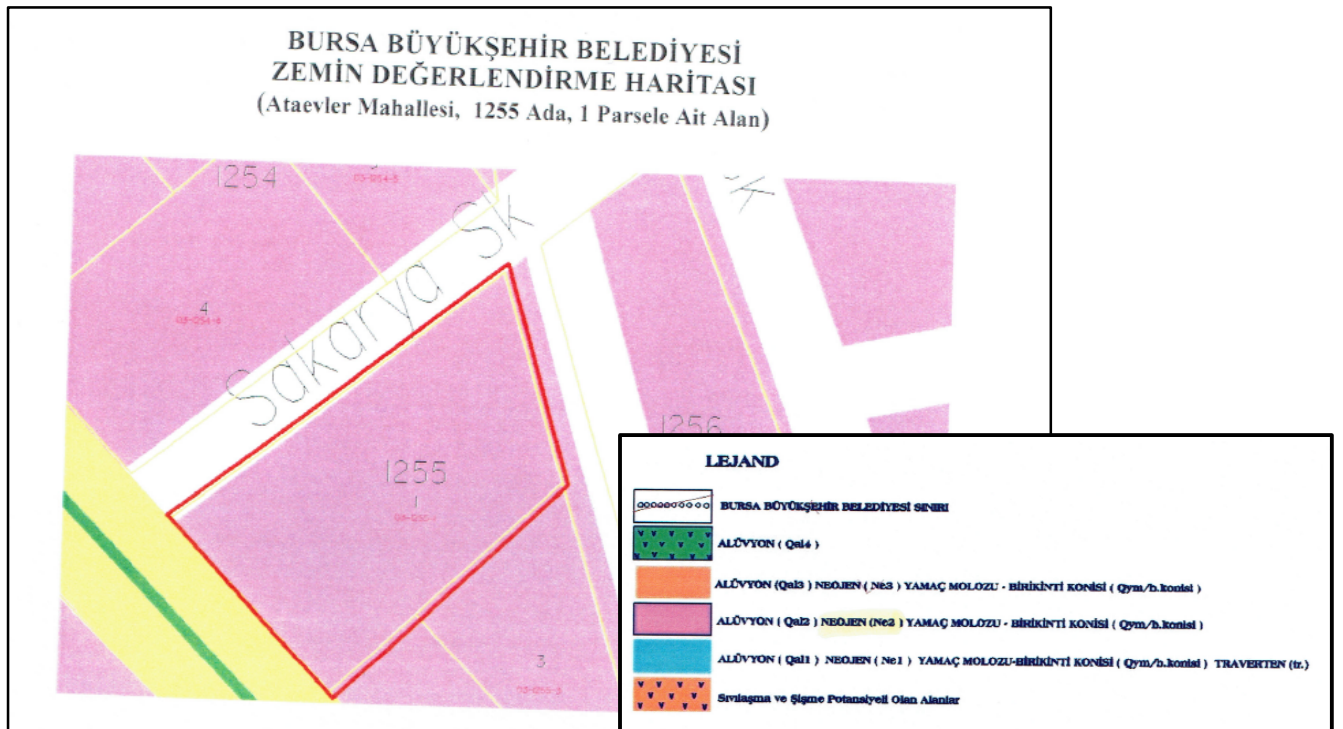
Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete’ de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren **“Türkiye Deprem Tehlike Haritası”** na göre 0,2-0,3 Aralığında tehlikeli alan içerisinde yer almaktadır Belirlenen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





2.4.2. Jeolojik Yapı

Nazım İmar Planı Değişikliğine konu 1255 ada 1 parsel, Bursa Büyükşehir Belediyesi, Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün 7.9.2017 tarih ve 151643 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 sözkonusu çalışma alanının zemin modellemesine yönelik gerçekleştirilmiştir. Dolayısıyla bu rapor kapsamındaki çalışmalardan hareketle sunulan veri ve değerlendirmeler, parsel bazında zemin mühendisliği ve temel tasarımına yönelik kullanılmalıdır, ancak parsel bazında gerçekleştirilecek etüdlere ışık tutması ve gerçekleştirilecek bu tür etüd ve değerlendirmelerin kapsam ve içerik yönünden tabkiki amacına yönelik olarak kullanılmalıdır.

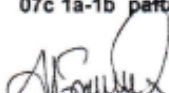
İnceleme alanının jeolojik , jeoteknik ve morfolojik özellikler ile yörenin 1. Derece deprem kuşağında bulunmasında göz önüne alındığında : yapılarda " Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik " esaslarına uyulmalıdır.

İnceleme alanı içerisinde geçen tüm dere yataklarının, taşkın saha sınırlarının DSİ'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 Hocasından hazırlanmış ve raporun ekindedir. 

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 incelettilererek 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

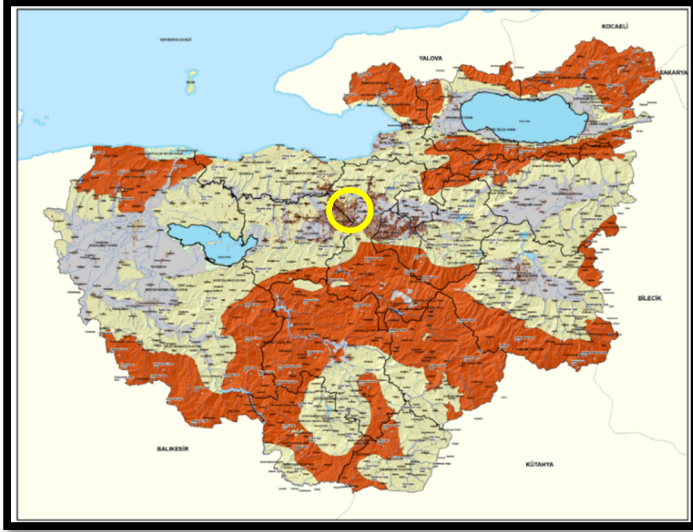

Kadırcan AKTAŞ
Jeofizik Yük. Müh.


Seyfettin AYÇİÇEK
Jeoloji Mühendisi
17.01.2001


Ekrem DEMİRBAŞ
Genel Müdür Yardımcısı

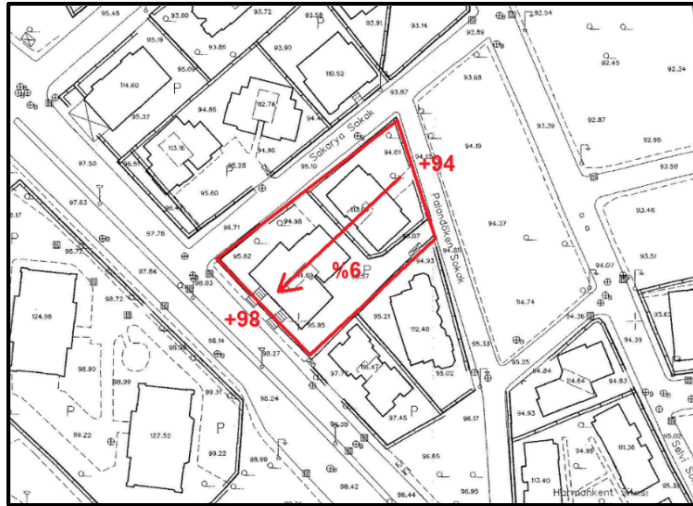
7209 Sayılı Yasanın
2. maddesine göre
İncelemiş ve
ONAY ETMİŞTİR
17/1/2004
MUSTAFA AYBAZ
Bakanlığında
Afet İşleri Genel Müd.





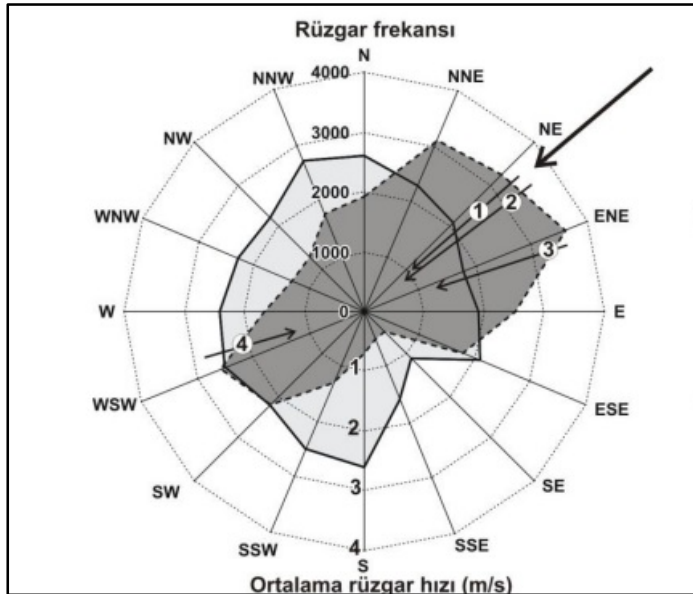
2.4.3. Morfolojik Yapı

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 1255 ada 1 parselin güneyinden geçmekte olan Nilüfer Hatun Caddesi ortalama +98 kotunda, kuzeyinde yer alan Palandöken Sokak ortalama +94 kotundadır. Parselin kuzeyi ile güneyi arasında ortama %6 eğim bulunmaktadır.



2.4.3.2. Yönelim Durumu

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

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Nazım İmar Planı Değişikliğine konu 1255 ada 1 parsel üzerinde 26.8.2004 tarih ve 328/05 sayılı Yapı Ruhsatı ve 30.12.2005 tarih ve 86/18 sayılı Yapı Ruhsatına göre inşa edilmiş, 15 konut ve 6 işyerinden oluşan A ile 10 konut ve 3 işyerinden oluşan B bloklarından oluşan Haksun Sitesi yer almakta iken bloklardan A blok 18.1.2018 tarih ve 172876 sayılı, B blok 19.1.2018 tarih ve 172877 sayılı RİSKLİ YAPI BELGELERİ ile riskli yapı olarak tespit edilmiş ve yıkılmıştır. Mevcut durumda 1255 ada 1 parsel boş arsa durumundadır.



2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Nazım İmar Planı Değişikliğine konu bölge, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, H21c05d2a pafta 1255 ada 1 parseldir. Parsel tapuda “**İki Adet Altışar Katlı Betonarme Karkas Bina ve Arsası**” vasfında olup **2201,00 m²** yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde yıkılan **HAKSUN SİTESİ** yer almaktadır. Sitede A ve B blokları bulunmakta olup A blokta 15 daire 6 dükkan olmak üzere 21 bağımsız bölüm, B blokta 10 daire 3 dükkan olmak üzere 13 bağımsız bölüm olmak üzere toplam 34 bağımsız bölüm yer almaktadır. Binalarda Kat Mülkiyeti kurulmuş durumdadır.

ADA	PARSEL	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	MALİK	ADA	PARSEL	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	MALİK	
1	1255	1	A	ZEMİN	1	18	1255	1	A	BODRUM	18	ERDOĞAN BAYRAM:MUSTAFA OĞLU
2	1255	1	A	ZEMİN	2	19	1255	1	A	BODRUM	19	ZİKRİYE YALÇINKAYA:AHMET KIZI
3	1255	1	A	ZEMİN	3	20	1255	1	A	BODRUM	20	AYFER GÜNAYDIN:İBRAHİM KIZI
4	1255	1	A	1	4	21	1255	1	A	BODRUM	21	MEHMET YALÇINKAYA:ABDULLAH OĞLU
5	1255	1	A	1	5	22	1255	1	B	ZEMİN	1	EMEL BOZER:RAGIP KIZI
6	1255	1	A	1	6	23	1255	1	B	ZEMİN	2	BİRNUR KAYAALP:AHMET KIZI
7	1255	1	A	2	7	24	1255	1	B	1	3	SEDAT GÜLEÇ:MUSTAFA OĞLU
8	1255	1	A	2	8	25	1255	1	B	1	4	İSMAİL ALTINDARA:İBRAHİM OĞLU ÜMIT KARAMAN:İBRAHİM KIZI
9	1255	1	A	2	9	26	1255	1	B	2	5	
10	1255	1	A	3	10	27	1255	1	B	2	6	
11	1255	1	A	3	11	28	1255	1	B	3	7	KORHAN YAVUZ:SADETTİN OĞLU
12	1255	1	A	3	12	29	1255	1	B	3	8	FİGEN ER: HASAN KIZI
13	1255	1	A	4	13	30	1255	1	B	4	9	MUHAMMED ŞAHRİCAN MALİK:ABU MOHAMMAD TAM OĞLU
14	1255	1	A	4	14	31	1255	1	B	4	10	İNÇİ YAŞİN:ŞEVKET KIZI
15	1255	1	A	4	15	32	1255	1	B	BODRUM	11	FEDAİ BALKAYA:CEZAIR OĞLU
16	1255	1	A	BODRUM	16	33	1255	1	B	BODRUM	12	FEDAİ BALKAYA:CEZAIR OĞLU
17	1255	1	A	BODRUM	17	34	1255	1	B	BODRUM	13	FEDAİ BALKAYA:CEZAIR OĞLU

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

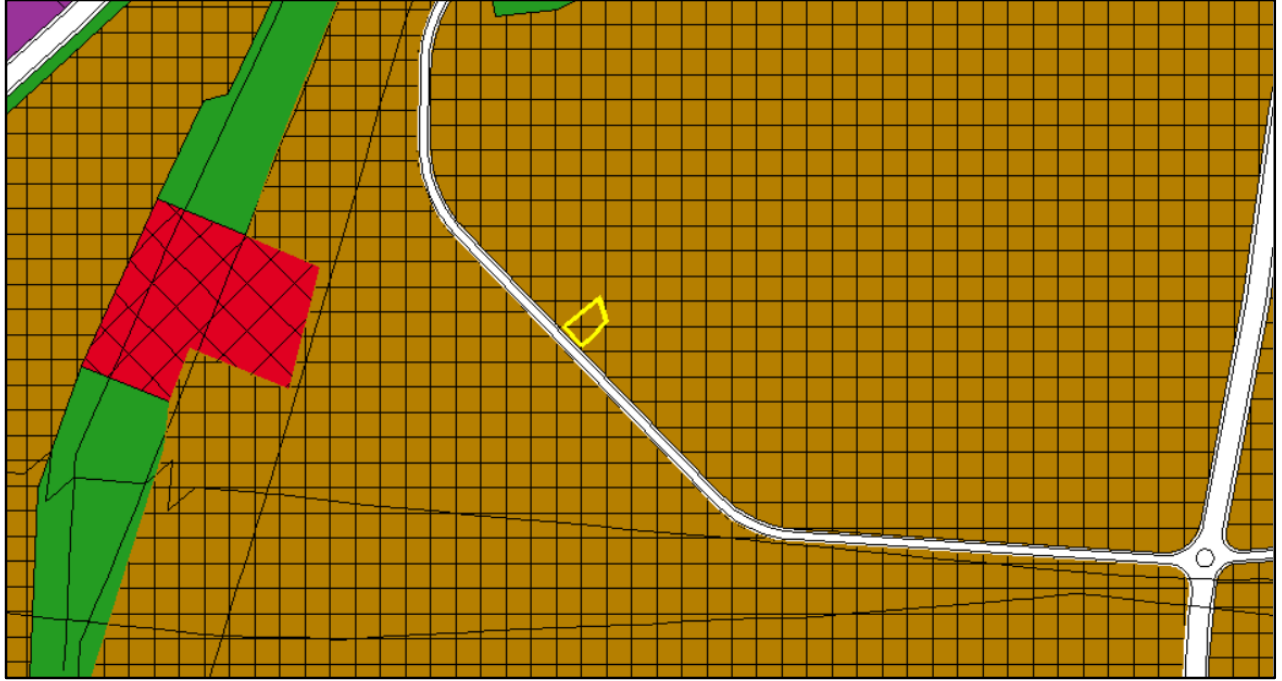
2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP



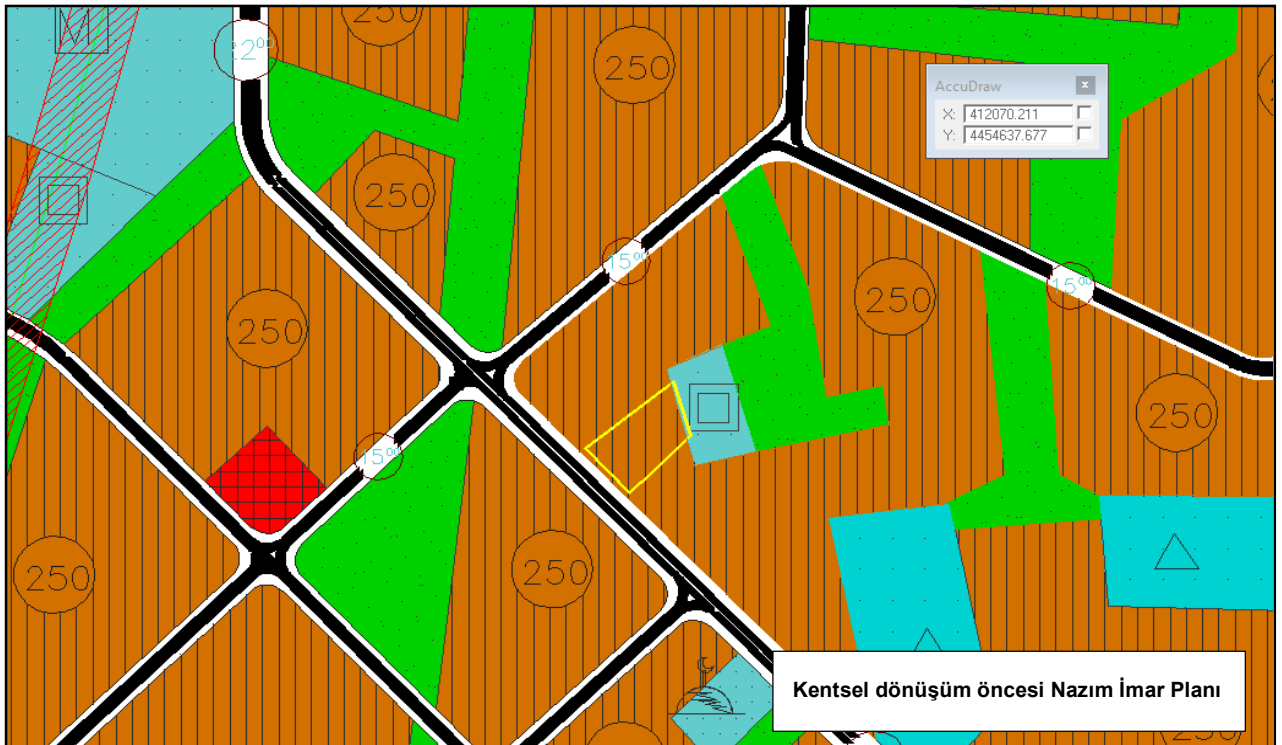
Nazım İmar Planı Değişikliğine konu 1255 ada 1 parsel, Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 19.1.1998 yılında onaylanan 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 yılı Çevre Düzeni Planında; “**Mevcut Kentsel Yerleşim Alanında**” kalmaktadır.

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

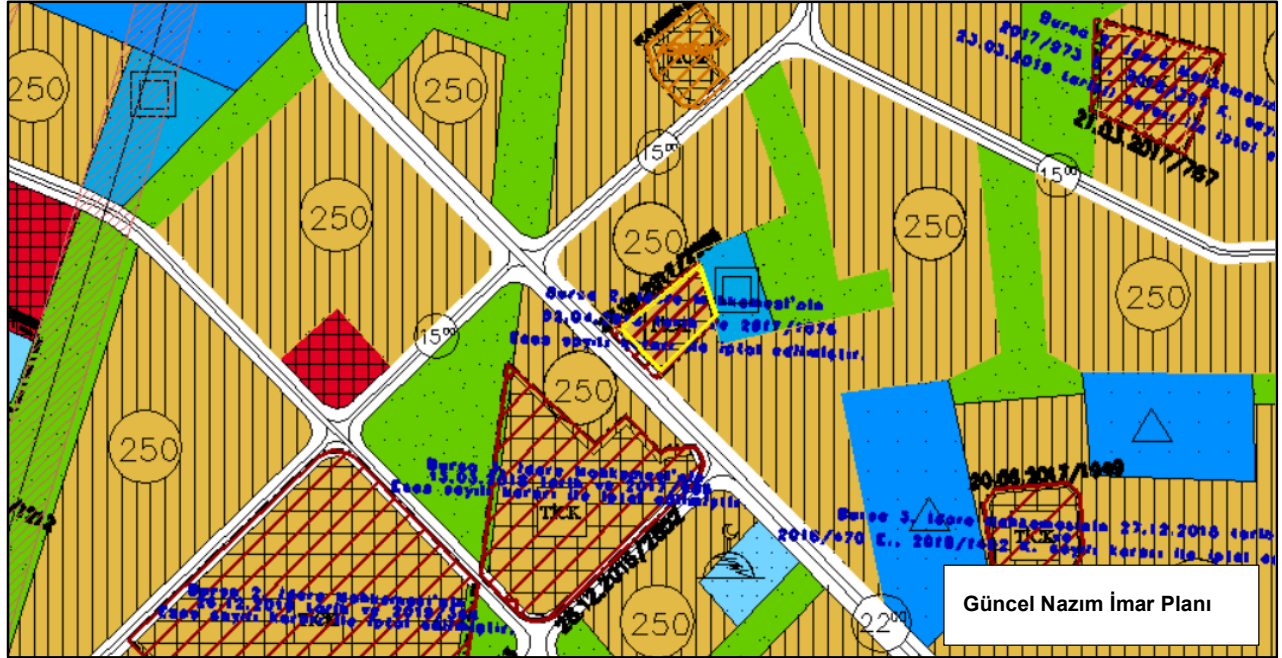
Nazım İmar Planı Değişikliğine konu 1255 ada 1 parsel 1/25.000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında: **“yüksek yoğunluklu meskun konut alanında”** yer almaktadır.



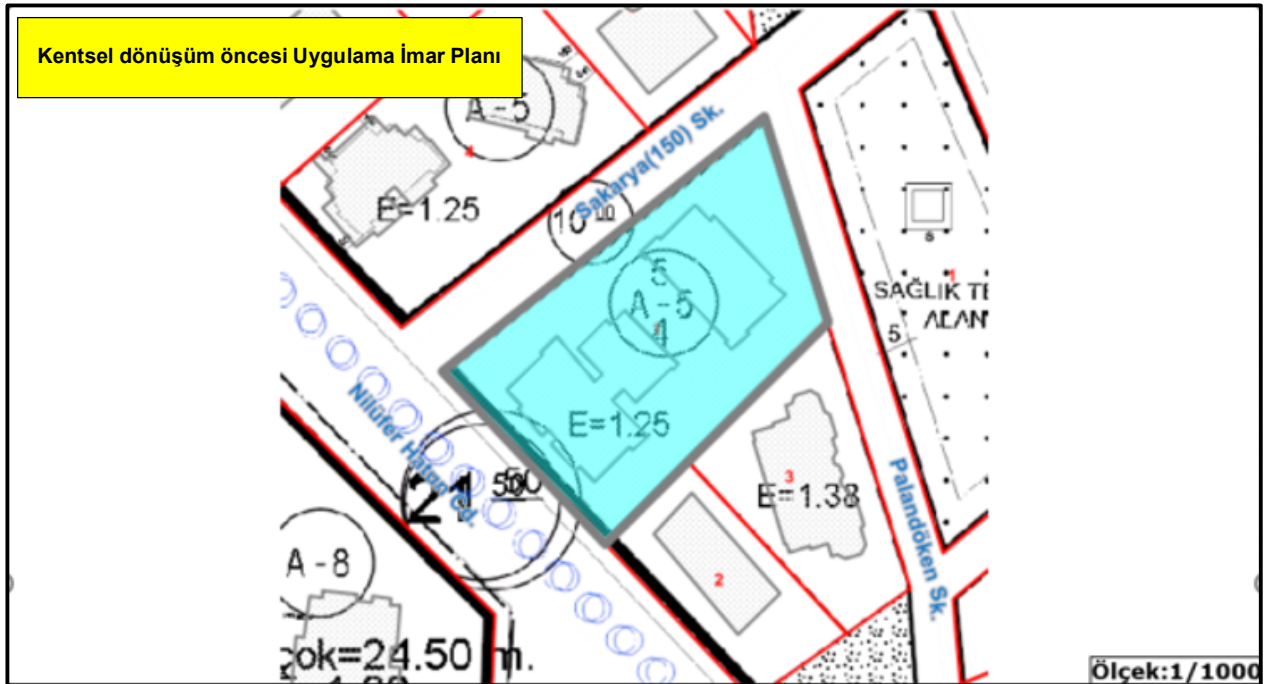
2.7.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



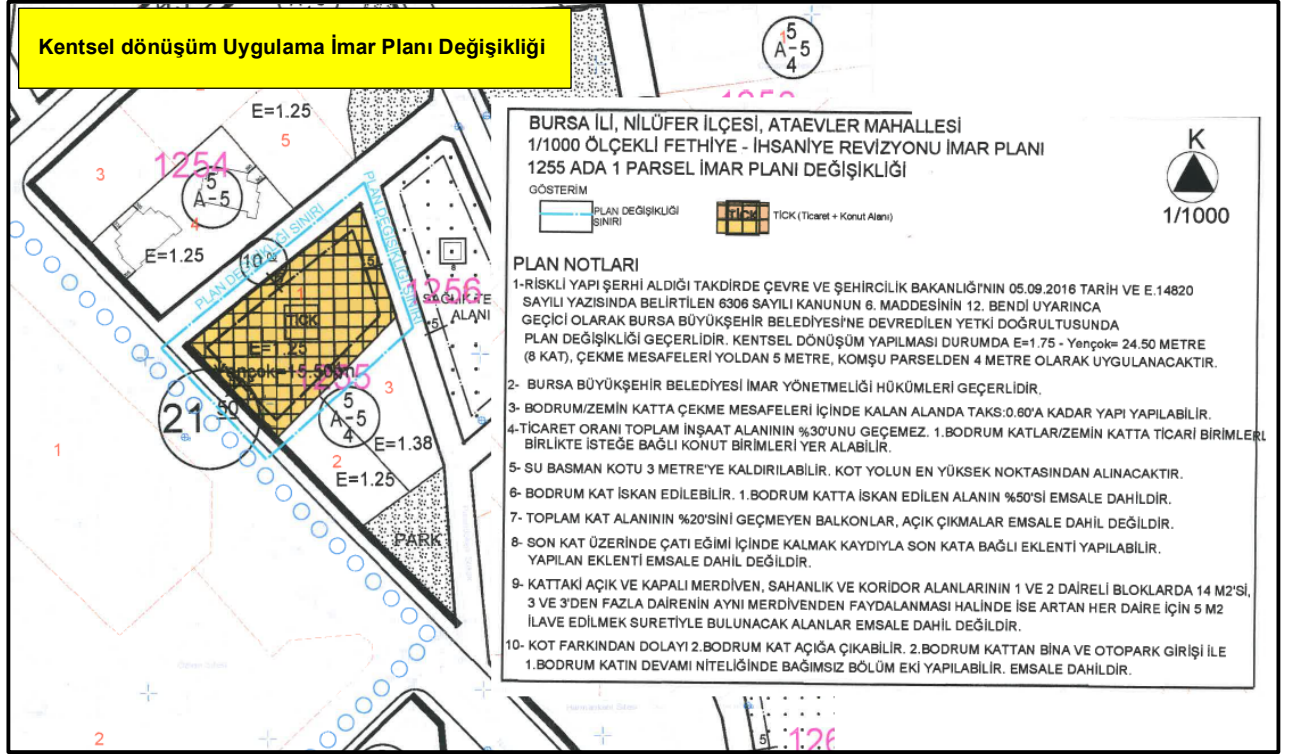
Bursa 2.İdare Mahkemesi'nin 2.4.2018 tarih ve 217/1876 esas sayılı kararıyla Bursa Büyükşehir Belediye Meclisininin 27.9.2017 tarih ve 2986 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği iptal edilmiş, ardından herhangi bir yeni plan onayı yapılmamıştır. Güncel 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı örneği aşağıdaki gibidir.



2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



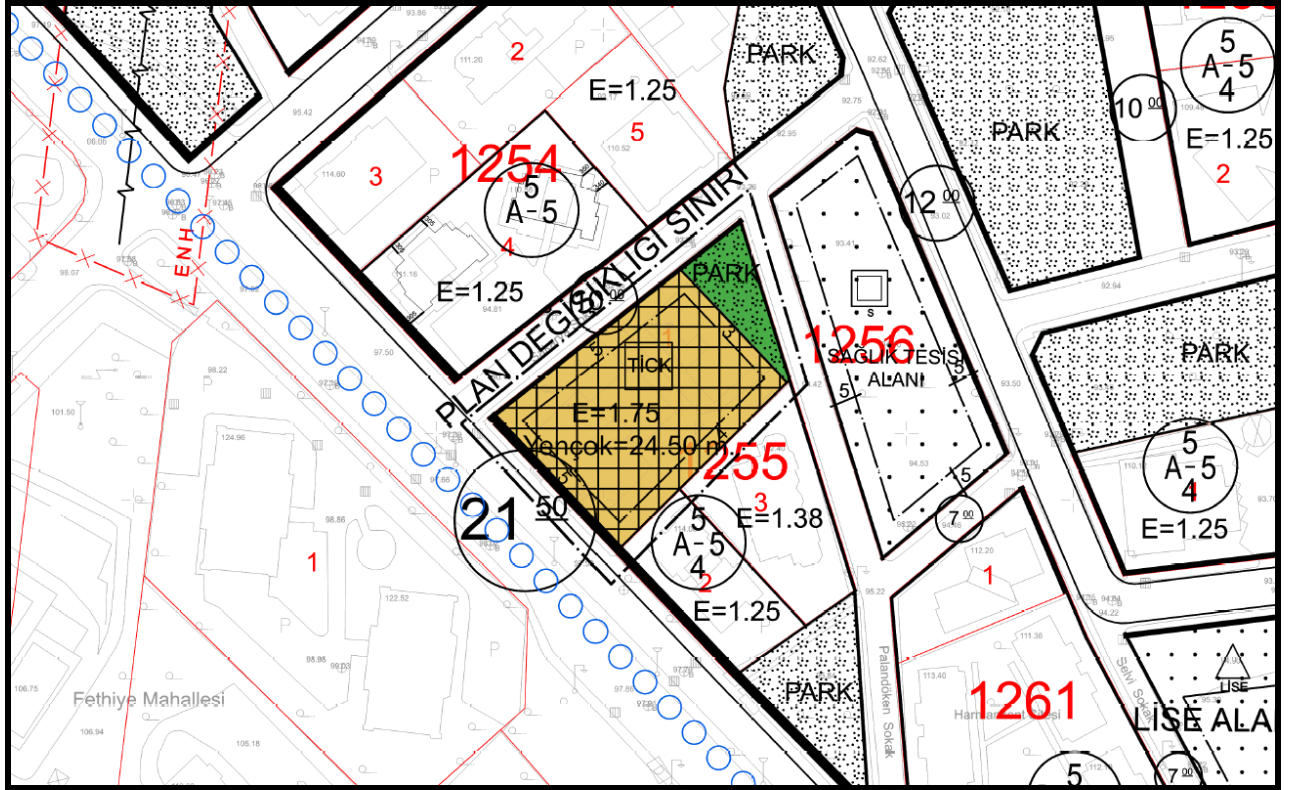
Nazım İmar Planı Değişikliğine konu 1255 ada 1 parsel, 14.3.2005 onay tarihli 1/1000 ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planında: ayırık nizam, 5 katlı, Emsal 1,25 yapılaşma koşullu konut alanında yer almakta iken 6306 sayılı Kanunun 6.maddesinin 12.bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki sonucunda Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.9.2017 tarih ve 2986 sayılı kararıyla 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği onaylanmıştır.



Onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğine açılan dava sonucunda Bursa 2.İdare Mahkemesi'nin 2.4.2018 tarih ve 2017/1876 esas kararıyla iptal edilmiştir. **İmar Planı'nın mahkeme kararıyla iptal edildiğinden parselde yönelik onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.**

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile birlikte parselde yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği de hazırlanarak onay için Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne sunulmuştur. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde 1255 ada 1 parselin fonksiyonu kısmen TICK (ticaret + konut) Alanı, kısmen Park Alanı olarak değiştirilmiş, yapılaşma şartları Emsal=1,75, Yençok=24,50 metre olarak belirlenmiş, TICK Alanında komşu parselden 4 metre, yeni oluşturulan park alanından 3 metre, yollardan 5 metre yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiştir. Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği sonrası oluşan **TICK Alanı 1905,05 m², PARK Alanı 295,95 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 2751,25 m²'den (E:1,75) 3851,75 m²'ye çıkmış, toplamda 1100,50 m²'lik inşaat alanı artışı meydana gelmiştir. Hazırlanan İmar Planı Değişikliği ile parselde yönelik ilave edilen plan notlarına göre inşaat alanının %74,03'ü konut, %25,97'si ticaret

alanı olarak kullanılacaktır. **Bu durumda yeni oluşan toplam konut alanı 2851,75 m², ticaret alanı 1000 m²dir.** Mahkemece iptal edilen kentsel dönüşüm imar planı değişikliği öncesi 1/1000 ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planına göre **konut alanında ~100,50 m², ticaret alanında ~1000 m² artış meydana gelmiştir.** İmar Planı Değişikliğine konu 1255 ada 1 parsel düzenlenen **RİSKLİ YAPI KİMLİK BELGELERİ A blok için 18.1.2018 tarih ve 172876 numaralı, B blok için 19.1.2018 tarih ve 172877 numaralıdır.** Bursa Büyükşehir Belediyesi içtihatları gereği konut amaçlı inşaat alanı artışlarında kişi başı yaşam alanı 35,00 kişi/ m² ve kişi başı sosyal donatı alanı 17,25 m² kabul edilmiş, ticaret amaçlı inşaat alanı artışlarında ise konut artışında ayrılan donatı alanının ½'sine denk gelecek şekilde kişi başı yaşam alanı 70,00 kişi/ m² ve kişi başı sosyal donatı alanı 17,25 m² kabul edilerek donatı hesabı yapılmıştır. Bu kapsamda hazırlanan İmar Planı Değişikliği sonrasında ~295,95 m² donatı alanı ihtiyacı oluşmakta olup **hazırlanan İmar Planı Değişikliği de ~295,95 m² PARK ALANI ayrılarak gerekli donatı artışı sağlanmıştır.**





3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Nazım İmar Planı Değişikliğine konu bölge, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, H21c05d2a pafta 1255 ada 1 parseldir. Parsel tapuda **“İki Adet Altışar Katlı Betonarme Karkas Bina ve Arsası”** vasfında olup **2201,00 m²** yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde **HAKSUN SİTESİ** yer almaktadır. **1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine konu alan ise planı şematik gösterimi sebebiyle ~2343 m² dir.**

Nazım İmar Planı Değişikliğine konu 1255 ada 1 parseli yönelik; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.9.2017 tarih ve 2986 sayılı kararıyla 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği onaylanmıştır. Onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğinde; **emsal 1,25'den 1,75'e arttırılmış, kat adedi 5 kattan 24,50 metre'ye yükseltilmiş, fonksiyonu TİCK olarak değiştirilmiş ve plan notu ilavesi yapılmıştır.** Onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde; **250 kişi/ha konut alanından TİCK olarak değiştirilmiştir.** 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 yapılan testler sonucunda A blok 18.1.2018 tarih ve 172876 Yapı Kimlik Numarası, B blok 19.1.2018 tarih ve 172877 Yapı Kimlik Numarası ile Riskli Yapı ilan edilmiştir.**

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.9.2017 tarih ve 2986 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000-1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğine açılan dava sonucunda **Bursa 2.İdare Mahkemesi 2.4.2018 tarih ve 2017/1876 esas sayılı kararıyla İmar Planı Değişikliklerini iptal etmiştir.** Bu süreçte parsel üzerindeki yapılar yıkılmış olup imar planı iptali olduğundan yeni ruhsat süreci başlatılmamış ve ~3 yıldır yapılar yapılamamış, parsel maliklerinin mağduriyeti oluşmuştur.

Bursa Büyükşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Şehir Planlama Şube Müdürlüğü 16.12.2021 tarih ve 192202 sayılı yazısı ile altyapı kurumlarından imar planına esas kurum görüşlerini talep etmiştir. **Kurumlardan;**

- **Bursagaz Bursa Şehiriçi Doğalgaz Dağıtım Ticaret ve Taahhüt A.Ş.** 22.12.2021 tarih ve 2021/3945 sayılı yazısında; *“Tarafinıza sunulan hatlarımız üzerinde herhangi bir yapı planlamaması ve kazı işlemi öncesinde şirketimiz ile iletişime geçilmesi konularını kurum görüşümüz olarak bilgilerinize arz ederiz.”* şeklinde görüş belirtmiştir. Ek olarak söz konusu ada parsel sınırları çerçevesinde bulunan doğalgaz hatları dijital formatta sunulmuştur.

- **T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı** 31.12.2021 tarih ve E-85571855-041.02-67453 sayılı yazısında; *“Parsel civarında bulunan mevcut içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu hatları ekte verilmiş olup, imar plan değişikliği çalışmasında hatlarımızın dikkate alınması hususunda gereğini arz ederim.”* şeklinde görüş belirtmiştir.

- **Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. 23.2.2022 tarih ve 3789 sayılı yazısında;** ‘... yapılan inceleme neticesinde Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi 1255 ada 1 parsel üzerinde işletmesi şirketimize ait alt ve üstyapı olmadığı tespit edilmiş olup söz konusu parselde plan değişikliği yapılmasında şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır’ şeklinde görüş belirtmiştir.

Yukarıda belirtilen mağduriyetin giderilmesi için mahkemenin iptal gerekçeleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın 5.9.2016 ve E:14820 sayılı yazısında devredilen yetki şartları ve altyapı kurumlarının olumlu görüşleri doğrultusunda 1255 ada 1 parselde yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

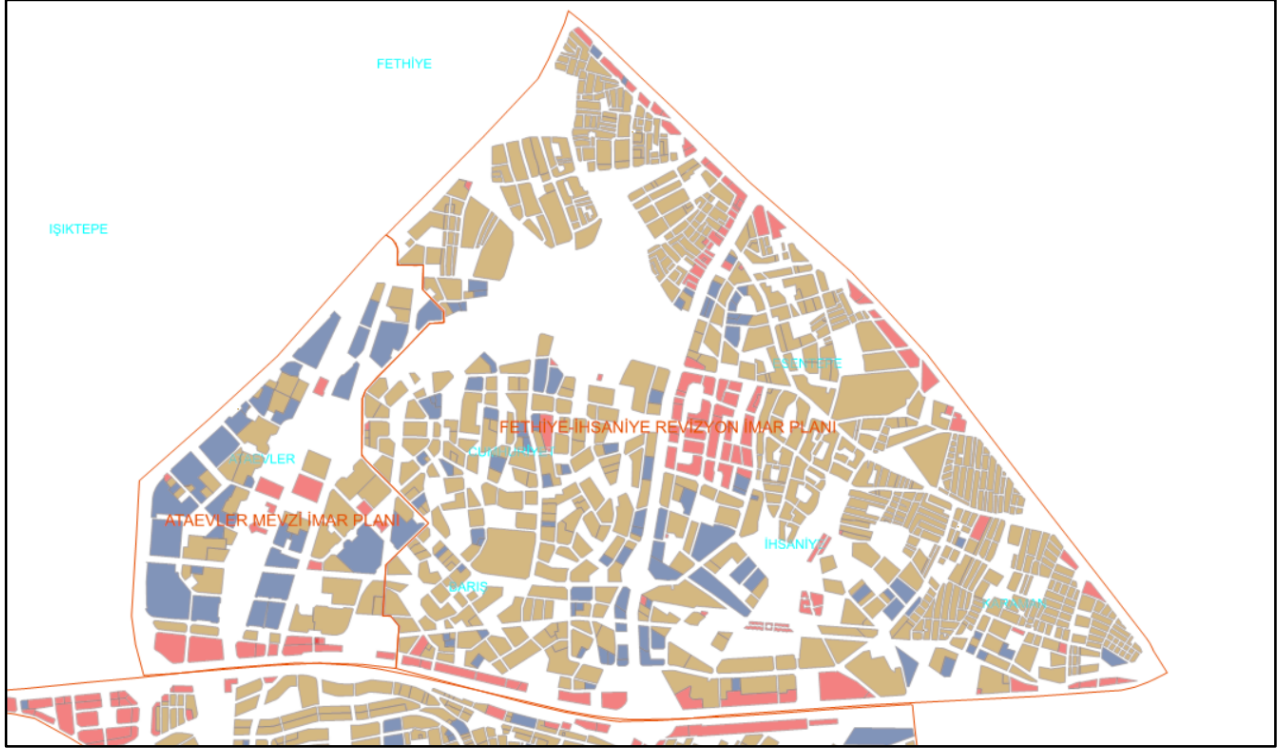
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Resmi Gazete’nin 31.05.2012 tarihli sayısında yayımlanarak afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemek amacıyla 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun yürürlüğe girmiştir.

Bu Kanun ile daha önce literatürde yer almayan “Riskli Alan, Riskli Yapı, Rezerv Alanları” tanımları yürürlüğe girmiştir. Riskli yapı: **“Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı”** olarak tarif edilmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından eskiyen konut dokusunun yenilenmesi, kentin sağlıklı bir yapılaşma stoğuna sahip olması için yürütülen çalışmalar kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile görüşmeler yapılmıştır. Bu kapsamda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 5.9.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazı ile 6306 sayılı Kanun’un 6.maddesinin 12.bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi’ne yetki devri yapılmıştır.

Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından bu kapsamda Riskli Yapı Tespiti yapılmış parsellere yönelik İmar Planı Değişiklikleri onaylanmıştır. İmar Planı Değişikliğine konu bölgenin yer aldığı bölgede genel olarak 1980-1990 yılları arasında kooperatif yöntemiyle yapılmış sitelerden oluşmaktadır. Bu kapsamda yapılar genel olarak yıpranmış, ekonomik ömürlülerini büyük ölçüde tamamlamış durumda olup yapıldıkları yıllardaki yapım tekniği açısından deprem riski taşımaktadır.



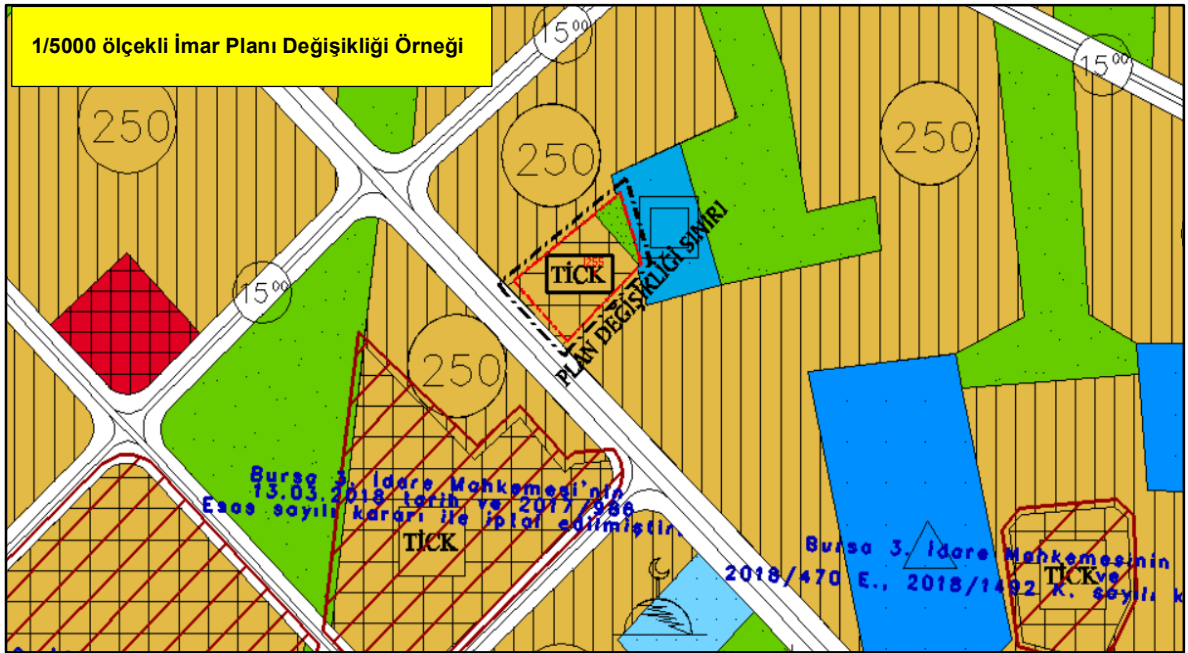
Yukarıdaki görselde yer alan mavi ile gösterilmiş bölgeler Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda kentsel dönüşümden faydalanan bölgelerdir. İmar planı değişikliğine konu 1255 ada 1 parselin yer aldığı bölgedeki 1/1000 ölçekli Ataevler Mevzi İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Fethiye – İhsaniye Revizyon İmar Planı kapsamındaki alanlar bu dönüşümün en yoğun olduğu bölgelerdir.

Ataevler Mevzi İmar Planı sınırında kalan **toplam imarlı alanın (Konut, TİCK, Ticaret, KDKÇA vb.) %47,94'ü, konut yapılaşması yer alan (Konut, TİCK) imarlı alan bazında değerlendirildiğinde %54,83'üne yönelik dönüşüm kararı alınmış** ve büyük çoğunluğu yapılmış/yapım aşamasındadır.

3.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.9.2017 tarih ve 2986 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000-1/1000 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 yukarıda bahsedilen mağduriyetin giderilmesi için Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, 1255 ada 1 parsel için 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan İmar Planı Değişikliğinde; 1255 ada 1 parselin fonksiyonu kısmen TİCK (ticaret + konut) Alanı, kısmen Park Alanı olarak değiştirilmiş, yapılaşma şartları Emsal=1,75, Yençok=24,50 metre olarak belirlenmiş, TİCK Alanında komşu parselden 4 metre, yeni oluşturulan park alanından 3 metre, yollardan 5 metre yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğinde fonksiyon değişikliği olması ve 1255 ada 1 parselde ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın mahkeme iptal edilmiş olması sebebiyle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanması zorunluluğu oluşmuştur. Bu kapsamda Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, H21c05d2a pafta 1255 ada 1 parselde yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde; 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planındaki 22 metre olarak tanımlanan Nilüfer Hatun Caddesi imar hattı sınırı baz alınarak planın şematik dili korunarak 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği kararlarına uygun olarak 2048 m² alan TİCK Alanı olarak düzenlenmiş, parselin kadastral sınırları esas alınarak kuzeyindeki Sağlık Tesisi Alanı sınırı tekrar düzenlenmiş, parsel kadastral sınırları içerisinde ~295 m² Park Alanı ayrılmıştır. Yapılaşma şartları alt ölçekli İmar Planı kararlarında belirlenecektir. Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği örneği aşağıdaki gibidir.



Hazırlanan 1/5000 ölçekli karşılaştırmalı arazi dağılım tablosu aşağıdaki gibidir.

FONKSİYON	MER'İ NAZİM İMAR PLANI (m ²)	ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ (m ²)
PLANSIZ ALAN (mahkemece plan iptal edildiğinden plansız alan olarak belirtilmiştir.)	2255	--
TİCK ALANI	--	2048
SAĞLIK TESİSİ ALANI	88	--
PARK ALANI	--	295
TOPLAM	2343	2343

Hazırlanan Nazım İmar Planında amaçlanan Riskli Yapı Tespiti yapılarak yapıları yıkılan, bu süreçte İmar Planı Değişikliğinin iptal olması sonucunda yeni yapı inşaatına başlanılamamış olması sebebiyle parsel maliklerinin mağduriyetinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yetki devri şartları, 3194 sayılı İmar Kanununu ve ilgili yönetmelik şartları dikkate alınarak giderilmesidir.



Evrak Tarihi ve Sayısı: 23/02/2022-3789

**ULUDAĞ
ELEKTRİK
DAĞITIM**



ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Nilüfer Dağıtım ve Bağlantı Hizmetleri Mühendisliği

Sayı : -
Konu : Plan Değişikliği Talebi

**MAHALLİ İDARELER
BURSA
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
T.C. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Şehir Planlama Şube Müdürlüğü**

İlgi : Plan Değişikliği Talebi

İlgi yazınızda Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, 1255 ada 1 parselde ait kentsel dönüşüm amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talebine istinaden kurum görüşü talep etmekteyiz.

İlgi dilekçenize istinaden yapılan inceleme neticesinde Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi 1255 ada 1 parsel üzerinde işletmesi şirketimize ait alt ve üstyapı olmadığı tespit edilmiş olup, söz konusu parselde plan değişikliği yapılmasında şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini arz/rica ederiz.

Fatih AYDIN
Nilüfer Dağıtım ve Bağlantı
Hizmetleri Mühendisi
e-imzalıdır

Sami KÖSEHALİOĞLU
Nilüfer İşletme Müdürü
e-imzalıdır



**BURSAGAZ BURSA ŞEHİRİCİ DOĞALGAZ
DAĞITIM TİCARET VE TAAMHÜT A.Ş.**
Bağlarbaşı Mah. 1. Bakım Sok. No: 2
P.K.: 16160 Osmangazi / Bursa - Türkiye
T: +90 224 270 34 00 F: +90 224 243 60 10
Mersis No: 0191031983900015
iletisim@bursagaz.com www.bursagaz.com



22.12.2021

SAYI : 2021/3945

KONU: Plan Değişikliği Talebi

**T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Şehir Planlama Şube Müdürlüğü**

İLGİ : 16.12.2021 tarihli 192202 no 'lu yazınız

İlgi yazınızda Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Ataevler Mahallesi, 1255 ada, 1 parselin kentsel dönüşüm amaçlı, "Ticaret+Konut Alanı" olarak tanımlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı değişikliği ve "1.75 Emsal Değeri, 8 kat yapılaşma koşullu "Ticaret+Konut Alanı" olarak tanımlanmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulamalı İmar Planı değişikliği yapılması talep edildiğini ve bu konu ile ilgili 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/e maddesine istinaden kurum görüşümüzü talep etmektesiniz.

Söz konusu ada parsel sınırları çevresinde bulunan doğal gaz hatlarımız, UTM 3 derece ED-50 koordinat sisteminde microstation formatında (.dgn) ekte tarafınıza sunulmuştur.

Tarafınıza sunulan hatlarımız üzerinde herhangi bir yapı planlaması yapılmaması ve kazı işlemi öncesinde şirketimiz ile iletişime geçilmesi konularını kurum görüşümüz olarak bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,

e-imzalıdır
Özhun ÖZBİRLİK
Proje Yönetimi Müdürü

e-imzalıdır
Farid BAYRAMOV
Bursa Temsilcilik Ofisi Müdürü

EKLER :
CD (Söz konusu ada parsel sınırları çevresinde bulunan doğal gaz hatlarımız)
İLETİŞİM
Kazı kontrol ekip sorumlusu
Engin ŞAHİNER
0 (533) 201 47 69



MIA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244 131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-85571855-041.02-67453
Konu : Plan Değişikliği Talebi

31.12.2021

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 16.12.2021 tarihli ve E-90240332-115.01.02-192202 sayılı yazınız

İlgi yazınızda, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, 1255 ada 1 parsel için kentsel dönüşüm amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebine istinaden Kurum görüşünüz istenmektedir.

Parsel civarında bulunan mevcut içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu hatları ekte verilmiş olup, imar plan değişikliği çalışmasında hatlarımızın dikkate alınması hususunda gereğini arz ederim.

İsmail GERİM
Genel Müdür Yardımcısı

Ek: Mevcut Altyapı Hatları

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: fuUOXD-pYrdgd-7KnSVU-w3dYw7-sTerLK5x Doğrulama Linki: <https://www.murkiye.gov.tr/icisleri-belediye-cbur>

Buski Genel Müdürlüğü - Sarımeşeler Mah. Avrupa Konseyi Bulvarı No: 6/3 D
Blok 16190 Osmangazi/Bursa
Telefon No: (224)270 24 00 Faks No: (224)233 95 73
e-Posta: buski@buski.gov.tr İnternet Adresi: <http://www.buski.gov.tr>
Kep Adresi: buskiizm@hs01.kep.tr

Bilgi için: Müjgan KARADAĞ
Mühendis
Telefon No:(224)270 26 81



1

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI		RİSKLİ YAPILARIN TESPİT EDİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR (RYTEİE) BETONARME BİNA RİSKLİ BİNA TESPİT RAPORU İNCELEME FORMU		Yapı Kimlik Numarası (YKN) 172877	
1. GENEL BİLGİLER					
BAŞVURU BİLGİLERİ			BİNA GENEL BİLGİLERİ		
Malik Adı Soyadı	FEDAI BALKAYA	Yapım Yılı	1997	Pafta	H21C05D2A
TC Kimlik Numarası	43862781438	Yapı Sahibi Türü	Gerçek Kişi	Ada	1255
İletişim Numarası	0-(535)-871 53 43	Tarih Tespit Durumu	Hayır	Parçel	1
Vekil Adı Soyadı		Yapı Koordinat (X) (Enlem)	40.219732	Konut Bağımsız Birim Sayısı	10
Vekil TC Kimlik Numarası		Yapı Koordinat (Y) (Boylam)	28.96642	İşyeri Bağımsız Birim Sayısı	3
Vekil İletişim Numarası		UAVT Bina Kodu	17185952	Toplam Bağımsız Birim Sayısı	13
Riskli Yapı Tespit Raporunu Hazırlayan Lisanslı Kurum/Kuruluş ve Lisans Belge Numarası: İLTEST MİM.MÜH.İNŞ.YAPI.ARAŞ. VE TEST MERK.TİC.SAN.LTD.ŞTİ. / 14L0388			Bina Adresi: CUMHURİYET Mah. PALANDÖKEN Sokak No:5 Bina Adr. - Nilüfer - Bursa		
Yapı Kayıt Tarihi : 2.11.2017					
2. BİNA TAŞIYICI SİSTEM BİLGİLERİ					
Bina Yaklaşık Boyutu	21,2 X 12,6	Kritik Kat	BODRUM	Ortalama Kat Yüksekliği (m)	2,7
Kat Adedi	6	Kritik Kat Alanı (m ²)	257,09	Bina Taşıyıcı Sistem Türü	Tamamı Çerçevesiz
Toplam Yapı Alanı (m ²)	1542,54	Bina Yüksekliği (m)	16,2	Döşeme Tipi	Kirişli Döşeme (Plak)
3. BİNADAN TOPLANAN BİLGİLER					
Deprem Bölgesi	1. Derece	Donatı Korozyonu	Yok	Test Çekici (Tahribatsız Yöntem) Adedi	10
Bilgi Düzeyi	Asgari	Tahribatsız Donatı Tespit Adedi	0	Karot Adedi	5
Yapı Projesi	Var	Donatı Sınıfı	Nervürlü (S220)	Tahribatsız Donatı Tespit (Sıyırma) Adedi	6
Zemin Sınıfı	Z3	Donatı Sarğı Koşulu	Yok	Mevcut Beton Dayanımı (MPa)	10,1
Zemin Grubu	B	Düşey Düzensizlik	Yok	Kritik Kattaki Taşyıcı Düşey Eleman (Kolon/Perde) Adedi	30
Kanca Durumu	Yok				
4. BİNA ANALİZ SONUÇ BİLGİLERİ					
Dolgu Duvar Etkisi Dikkate Alındı	Hayır	Kritik Katın Eksenel Gerilme Ortalaması (MPa)			2,52
Deprem Kuvvetinde Azaltma Yapıldı	Hayır	Kritik Kattaki En Büyük m Değeri			8,01
Bina Toplam Kütlesi (Ton)	1734,11	Kritik Kattaki En Büyük Kat Öteleme Oranı (5th)			0,004100
Binanın Hakim Periyodu (sn)	1,01	Kritik Katın Riskli Elemanların Kesme Kuvvetlerinin Kat Kesme Kuvvetine Oranı			0,9200
Perdelerin Taban Kesme Kuvvetine Kattım Oranı (α _g)	0,3000	En Büyük Kat Öteleme Oranı Hangi Katta Olmuştur			ZEMİN
Analizde Kullanılan Program Adı	IDECAD V.7.022	Katlar Arasında Hesaplanan En Büyük Kat Öteleme Oranı (5th)			0,006100
5. TESPİT SONUCU					
Riskli (Kesinleşene Kadar)		Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslara (RYTEİE) göre riskli bulunmayan binalarda DBYBHY 7.7.3te belirtilen can güvenliği performans düzeyinin sağlandığı sonucu çıkarılmaz.			
6. AÇIKLAMALAR					
KRİTİK KATTAKI 30 KOLONUN TÖMÜ RİSK SINIRINI AŞTIĞI İÇİN BİNA 6306 SAYILI KANUNA GÖRE RİSKLİ OLARAK TESPİT EDİLMİŞTİR. BİNANIN ADRES-NUMARATAJ KAYDI HAKSUN SİTESİ B BLOK TUR. BİNADAKİ J İŞYERİ GİRİŞ KAPISI NO:LAHİ: PALANDÖKEN SOK. NO: 5A: 5B VE 5C'DİR.					
Yetkili Mühendis BEYAZIT ÇIRGAN	Kurum/Kuruluş Yetkilisi NESRİN ÇIRGAN	Kontrol Eden Kurum Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü			

BEYAZIT ÇIRGAN
İnşaat Mühendisi
Laboratuvar Denetçisi
Belge No : 14435
İMO Sicil No: 68384

İLTEST
MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT
YAPI ARAŞTIRMA VE TEST MERKEZİ
TİCARET SANAYİ LTD.ŞTİ.
Fahriye Mah. Akse Sok. Düzceköy Mah. Nilüfer/BURSA
Tel: 0224 24 79 79 Fax: 0224 24 79 32
Nilüfer V.D. 479 0305494 - İc. Sic. No 50172
Meris No: D-4730-3054-940001B

19.01.2018
Şefika ACIR
İnşaat Yüksek Mühendisi

19.01.2018

ASLI GİBİDİR
Ainur VARAN
Sube Müdürü

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI		RİSKLİ YAPILARIN TESPİT EDİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR (RYTEİE) BETONARME BİNA RİSKLİ BİNA TESPİT RAPORU İNCELEME FORMU		Yapı Kimlik Numarası (YKN) 172876	
1. GENEL BİLGİLER					
BAŞVURU BİLGİLERİ			BİNA GENEL BİLGİLERİ		
Malik Adı Soyadı	ARIF YILDIZ	Yapım Yılı	1997	Pafta	H21C0602A
TC Kimlik Numarası	39115006768	Yapı Sahiplik Türü	Gerçek Kişi	Ada	1295
İletişim Numarası	0-(533)-394 58 36	Tarih Tespit Durumu	Hayır	Parsel	1
Vekil Adı Soyadı		Yapı Koordinat (X) (Enlem)	40,219536	Konut Bağımsız Birim Sayısı	15
Vekil TC Kimlik Numarası		Yapı Koordinat (Y) (Boylam)	28,966205	İşyeri Bağımsız Birim Sayısı	6
Vekil İletişim Numarası		UAVT Bina Kodu	17185545	Toplam Bağımsız Birim Sayısı	21
Riskli Yapı Tespit Raporunu Hazırlayan Lisanslı Kurum/Kuruluş ve Lisans Belge Numarası: İLTEST MİM.MÜH.İNŞ.YAPI.ARAŞ. VE TEST MERK.TİC.SAN.LTD.ŞTİ. / 14LD388			Bina Adresi: CUMHURİYET Mah. SAKARYA(150) Sokak No 2 Bina Adı: - Nökefer - Bursa		
Yapı Kayıt Tarihi : 2.11.2017					
2. BİNA TAŞIYICI SİSTEM BİLGİLERİ					
Bina Yaklaşık Boyutu	21.2 X 24.5	Kritik Kat	BODURUM	Ortalama Kat Yüksekliği (m)	2.7
Kat Adedi	6	Kritik Kat Alanı (m ²)	399.12	Bina Taşıyıcı Sistem Türü	Tamamı Çerçevesel
Toplam Yapı Alanı (m ²)	2394.72	Bina Yüksekliği (m)	18.2	Döşeme Tipi	Kirişli Döşeme (Plak)
3. BİNADAN TOPLANAN BİLGİLER					
Deprem Bölgesi	1. Derece	Donatı Korozyonu	Yok	Test Çekici (Tahribatsız Yöntem) Adedi	10
Bilgi Düzeyi	Asgari	Tahribatsız Donatı Tespit Adedi	0	Karot Adedi	5
Yapı Projesi	Var	Donatı Sınıfı	Nervüzsüz (S220)	Tahribatsız Donatı Tespit (Sıyrıma) Adedi	9
Zemin Sınıfı	Z3	Donatı Sargı Kopukluğu	Yok	Mevcut Beton Dayanımı (MPa)	12,7
Zemin Grubu	B	Düşey Düzlemsizlik	Yok	Kritik Kattaki Taşıyıcı Döşeme Eleman (Kolon/Perde) Adedi	44
Kanca Durumu	Yok				
4. BİNA ANALİZ SONUÇ BİLGİLERİ					
Dolgu Duvar Elektrik Dikkate Alındı	Hayır	Kritik Katın Eksenel Gerilme Ortalaması (MPa)			2.59
Deprem Kuvvetinde Azaltma Yapıldı	Hayır	Kritik Kattaki En Büyük m Değeri			27.26
Bina Toplam Külesi (Ton)	2608.26	Kritik Kattaki En Büyük Kat Öteleme Oranı (δ _h)			0.003400
Binanın Hakim Periyodu (sn)	1.02	Kritik Katın Riskli Elemanların Kesme Kuvvetlerinin Kat Kesme Kuvvetine Oranı			0.9390
Perdelerin Taban Kesme Kuvvetine Katılım Oranı (α _g)	0.2400	En Büyük Kat Öteleme Oranı Hangi Katla Oluşmuştur			1.KAT
Analizde Kullanılan Program Adı	IDECAD V.7.022	Katlar Arasında Hesaplanan En Büyük Kat Öteleme Oranı (δ _h)			0.006200
5. TESPİT SONUCU					
Riskli (Kestirilmeye Kadar)	Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslara (RYTEİE) göre riskli bulunmayan binalarda DİŞBHY 7.7.3'te belirtilen can güvenliği performans düzeyinin sağlandığı sonucu çıkarılmaz.				
6. AÇIKLAMALAR					
KRİTİK KATTAKİ 44 KOLONUN TÜMÜ RİSK SINIRINI AŞTIĞI İÇİN BİNA 606 SAYILI KANUNA GÖRE RİSKLİ OLARAK TESPİT EDİLMİŞTİR. BİNANIN ADRES-NUMARATAJ KAYDI HAKSUN SİTESİ A BLOK TUR. BİNADAKİ 6 ADET İŞYERİ GİRİŞİ KAPI NOLAR: NİLÜFER HATUN CAD. 52A; 52B; 52C; 52D; 52E VE 52F'DİR.					
Yetkil Mühendis BEYAZIT ÇIRGAN	Kurum/Kuruluş Yetkilisi NESRİN ÇIRGAN	Kontrol Eden Kurum Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü			

Beyazıt ÇIRGAN
İnşaat Mühendisi
Laboratuvar Denetçisi
Belge No: 14436
İMKB No: 603847

İLTEST
MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT
YAPI ARAŞTIRMA VE TESPİT MERKEZİ
TİCARET SANAİTİ LTD.ŞTİ.
Fatma Mh. Kaba Dk. No: 10 Kat: 10 Nilüfer / BURSA
Tel: 0224 419 10 10 Fax: 0224 241 76 92
Nilüfer V.D. 73 030 5494 Tic. Sic. No: 29172
Mersis No: 0-4730-3054-9400010

18.01.2018
Şefika ACIR
İnşaat Yüksek Mühendisi

18.01.2018

