



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ATAEVLER MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ FETHİYE-İHSANİYE REVİZYONU UYGULAMA İMAR PLANI
1255 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA 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

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.

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.

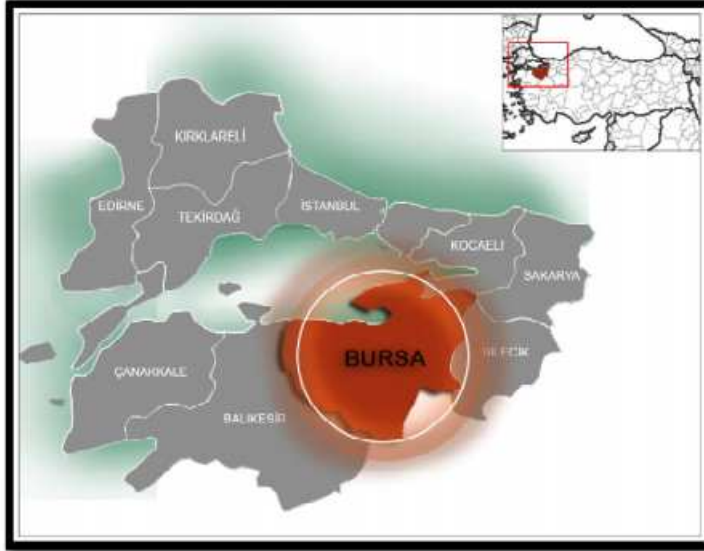
Yukarıda belirtilen mağduriyetin giderilmesi için mahkemenin iptal gerekçeleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 5.9.2016 ve E:14820 sayılı yazısında devredilen yetki şartları dikkate alınarak 1255 ada 1 parsel için 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği 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.



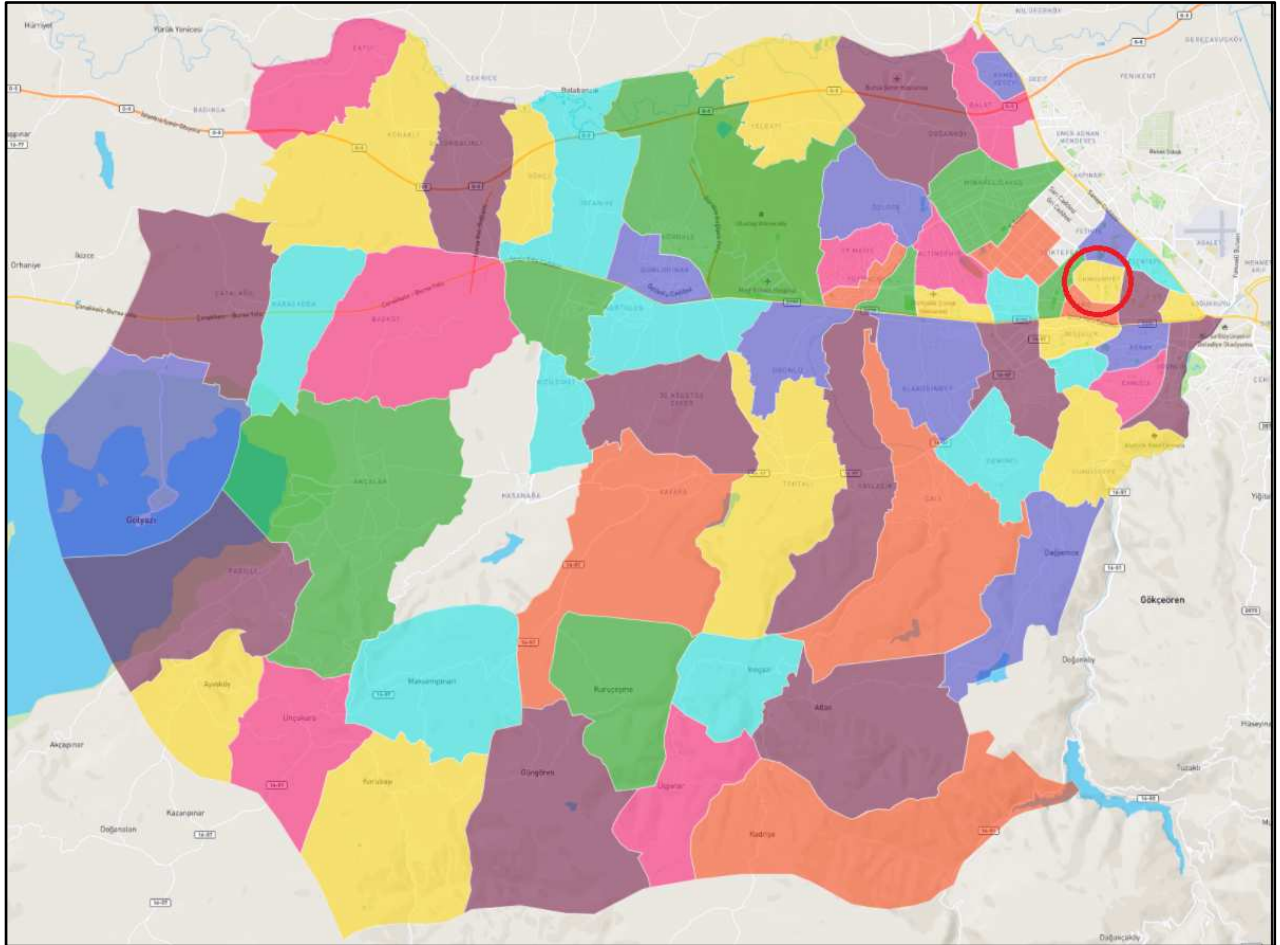
Bursa İli; İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırmasına göre Eskişehir, Bilecik Kocaeli, Sakarya, Düzce, Bolu ve Yalova illeri ile birlikte TR4 Doğu Marmara Bölgesi'ni, Eskişehir ve Bilecik illeri ile birlikte TR41 Bursa Alt Bölgesi'ni oluşturmaktadır.

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

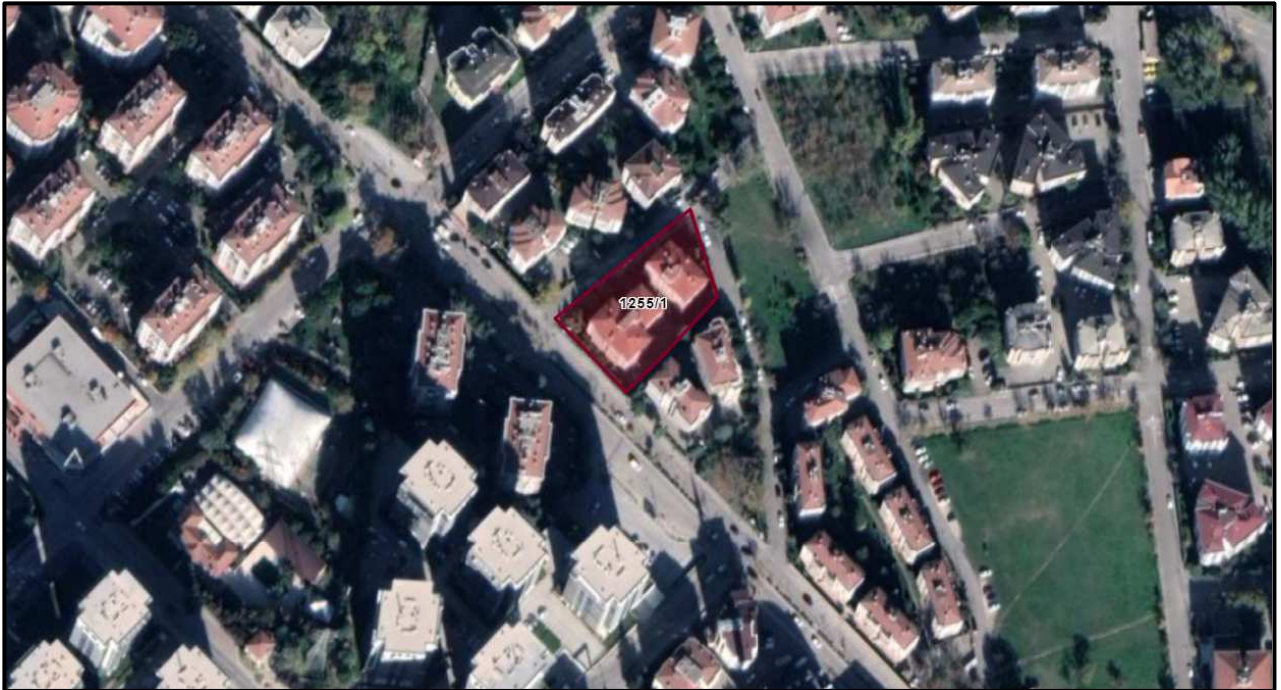
Dair Kanun uyarınca Bursa Büyükşehir Belediyesi sorumluluk ve yetki sınırları il sınırı olarak tanımlanmış ve ilde faaliyet gösteren belde ve ilk kademe belediyeleri aynı kanun uyarınca bağlı buldukları ilçelerin yerel yönetimlerine geçmiştir.

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.

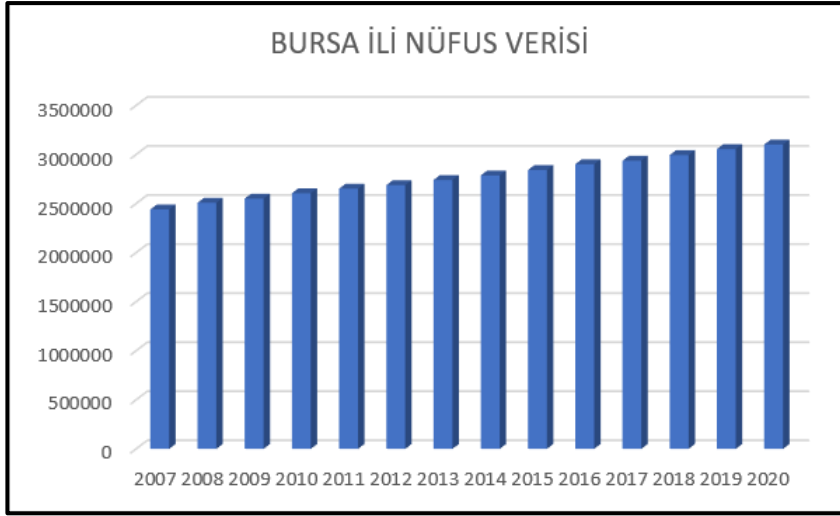


İmar Planı Değişikliğine konu parselin mahallesi tapu kayıtlarında Ataevler Mahallesi olarak geçmekte olup adres sistemine göre Cumhuriyet Mahallesi sınırlarındadır. Konum olarak Fatih Sultan Mehmet Bulvarı'nın batısında, Nilüfer Hatun Caddesine cepheli konumda yer almaktadır. Bölgede genel olarak ayırık 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.



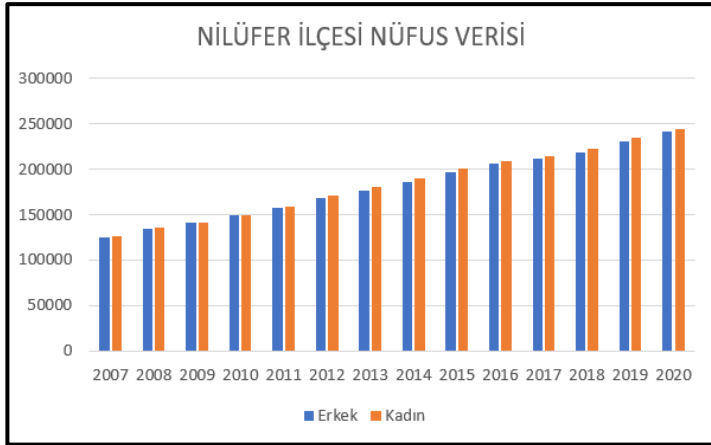
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

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.



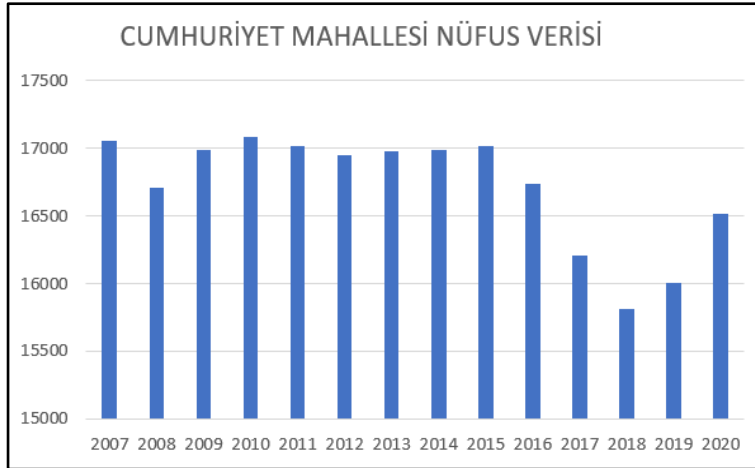
YILLAR	NÜFUS (kişi)
2007	2.439.876
2008	2.507.963
2009	2.550.645
2010	2.605.495
2011	2.652.126
2012	2.688.171
2013	2.740.970
2014	2.787.539
2015	2.842.547
2016	2.901.396
2017	2.936.803
2018	2.994.521
2019	3.056.120
2020	3.101.833

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 alanının 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

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 ilçesi'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 şehriden 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.

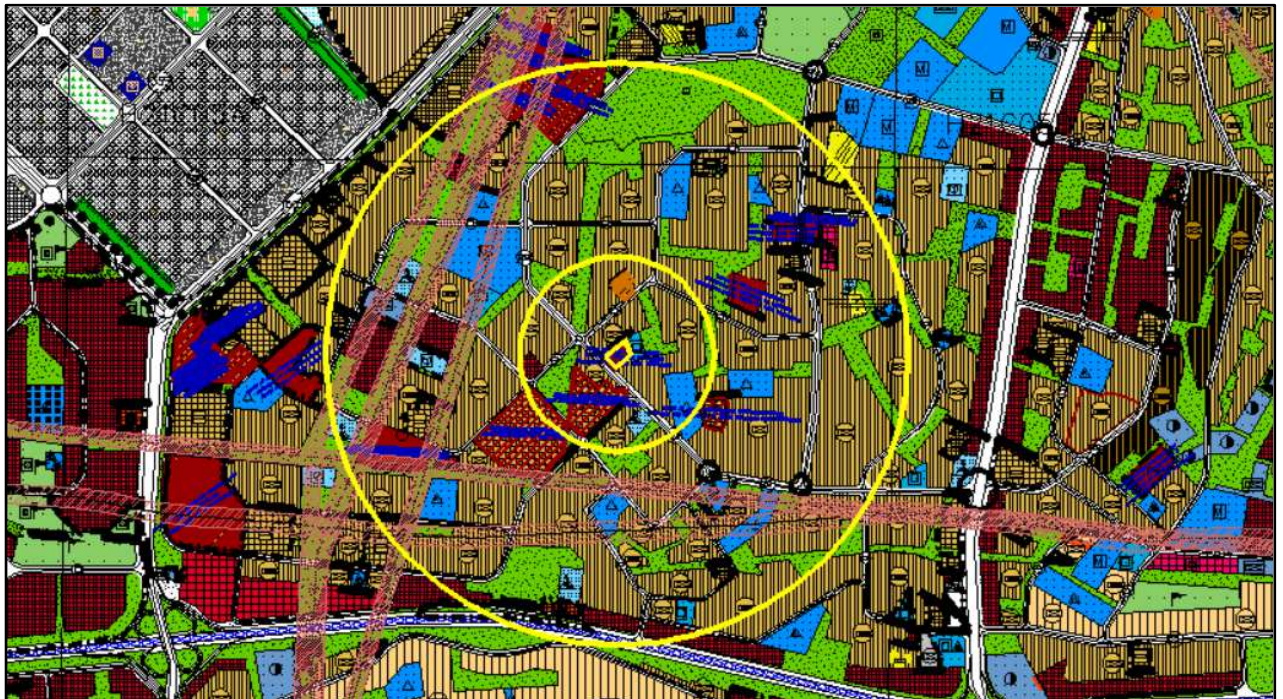
Bursa'nın coğrafi konumu da Bursa sanayisi için önemli bir avantajdır. Bursa, konumu itibarıyla Anadolu yarımadasının batıya çıkış ve batının Anadolu'ya giriş kapısı konumundadır.

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



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.

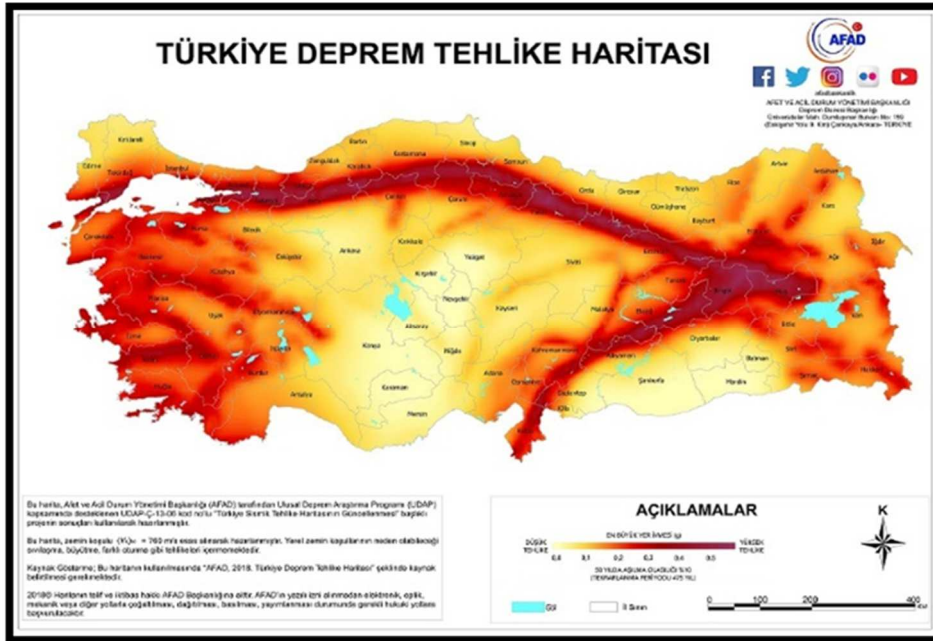
İmar Planı Değişikliğine konu 1255 ada 1 parsel merkez kabul edilerek 1/5000 ölçekli Nilüfer Belediyesi Nazım İmar Planında oluşturan 500 metre çap ve 1500 metre çap içinde yer alan donatı alanlarının dağılımı yukarıdaki görselde belirtilmiştir.

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.

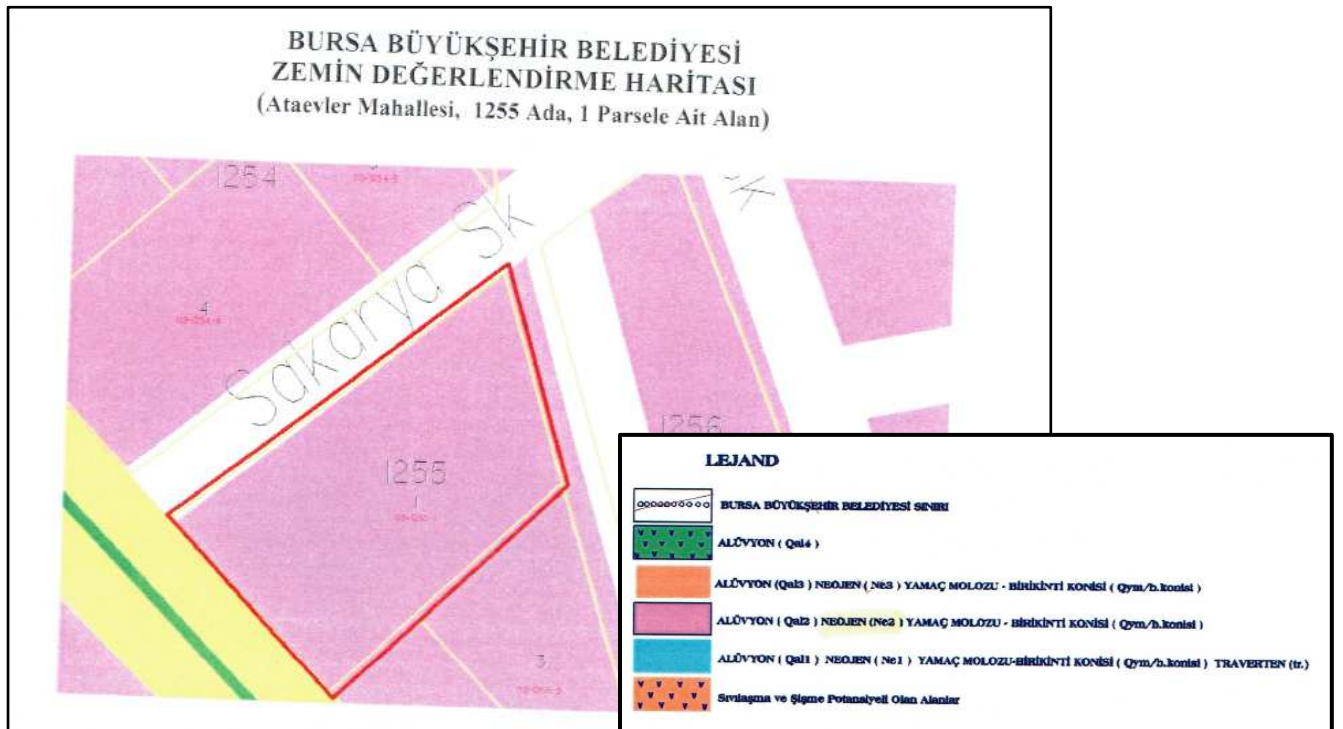


Ayrıca planlama alanı 1996 yılı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre 1. Derece Deprem Bölgesi içerisinde yer almaktadır.



2.4.2. Jeolojik Yapı

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
- Önlemlenilen 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 kullanılmamalı, ancak parsel bazında gerçekleştirilecek etüdlere ışık tutması ve gerçekleştirilecek bu tür etüd ve değerlendirmelerin kapsam ve içerik yönünden tabkiki amacına yönelik olarak kullanılmalıdır.

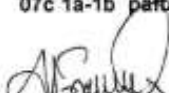
İnceleme alanının jeolojik , jeoteknik ve mormofolojik özellikler ile yörenin 1. Derece deprem kuşağında bulunmasında göz önüne alındığında : yapılarda " Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik " esaslarına uyulmalıdır.

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 Hocası tarafından 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 incelettirilerek 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

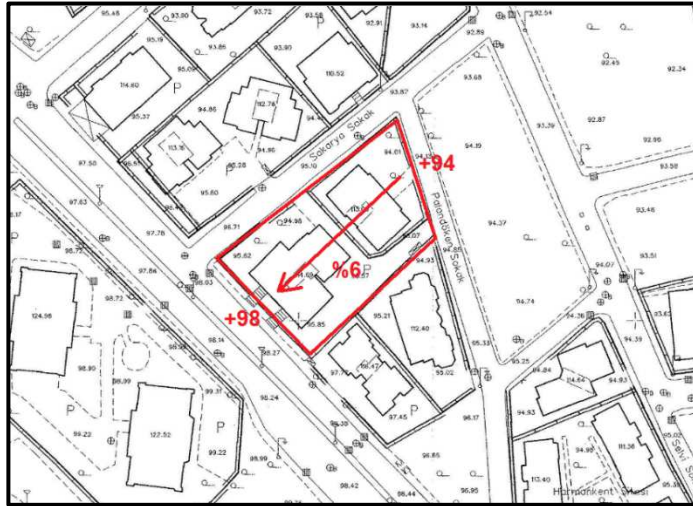
7209 Sayılı Yasanın
2. maddesine göre
İnceleme ve
ONAY
17.11.2004
Müste. AYTAZ
Bek. 2004
Afet İşleri Genel Müd.





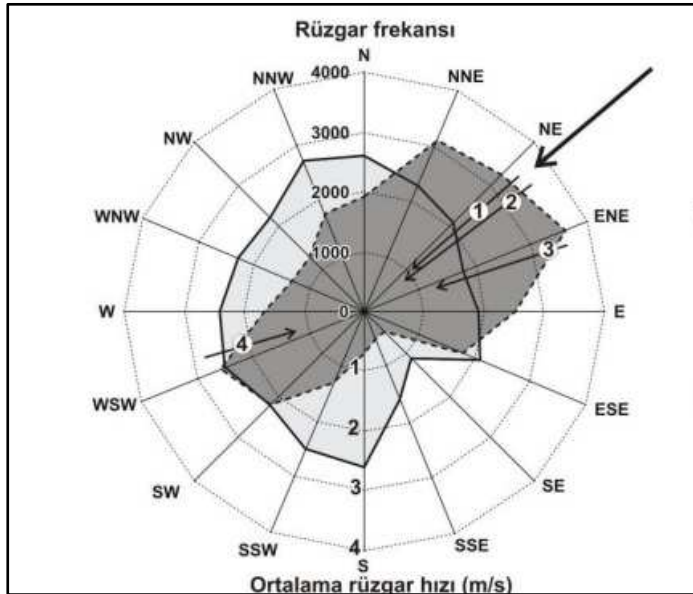
2.4.3. Morfolojik Yapı

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

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.

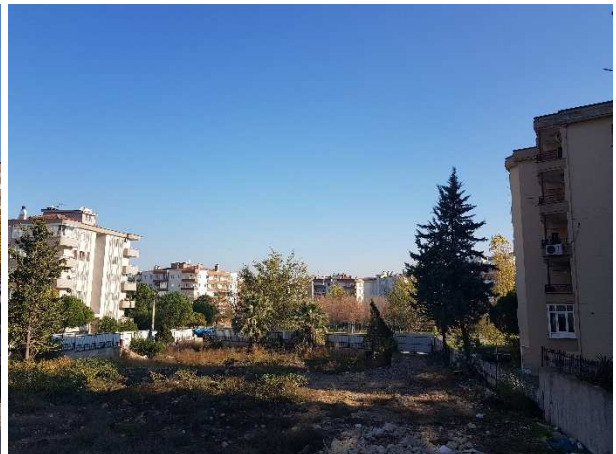


2.4.3.2. Yönelim Durumu

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

2.5. ARAZİ KULLANIMI

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

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:RAGİP 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	İNCİ 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

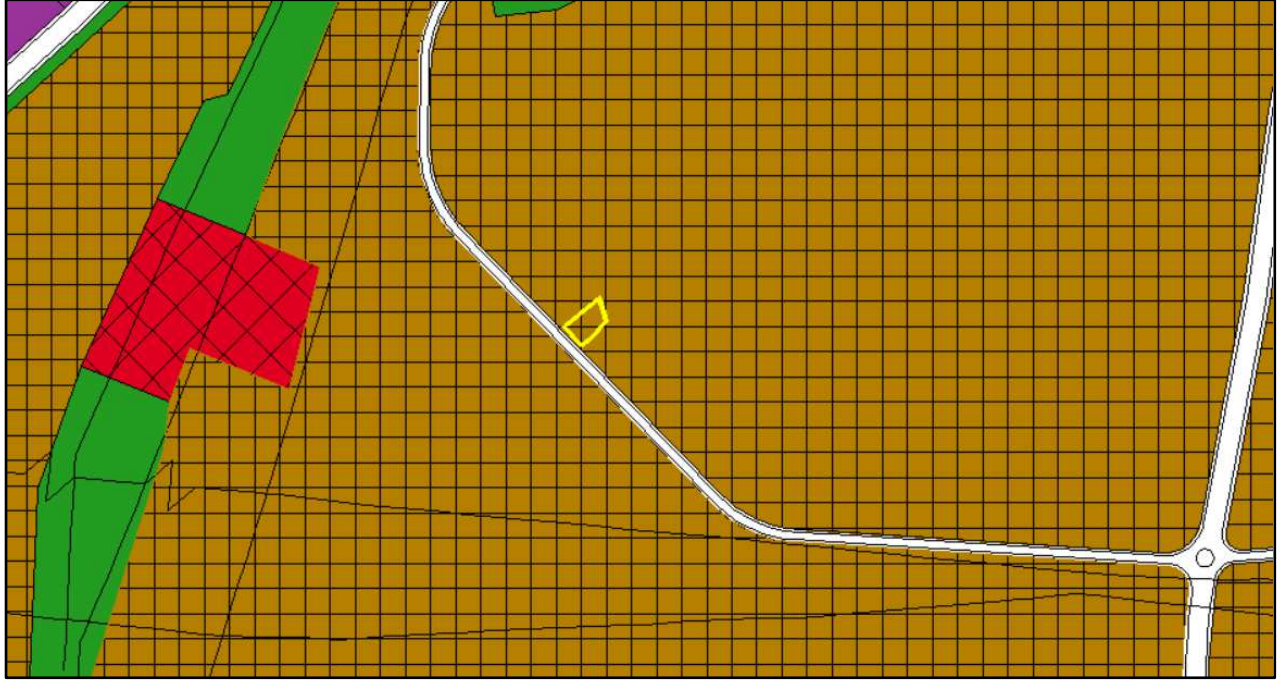
2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP



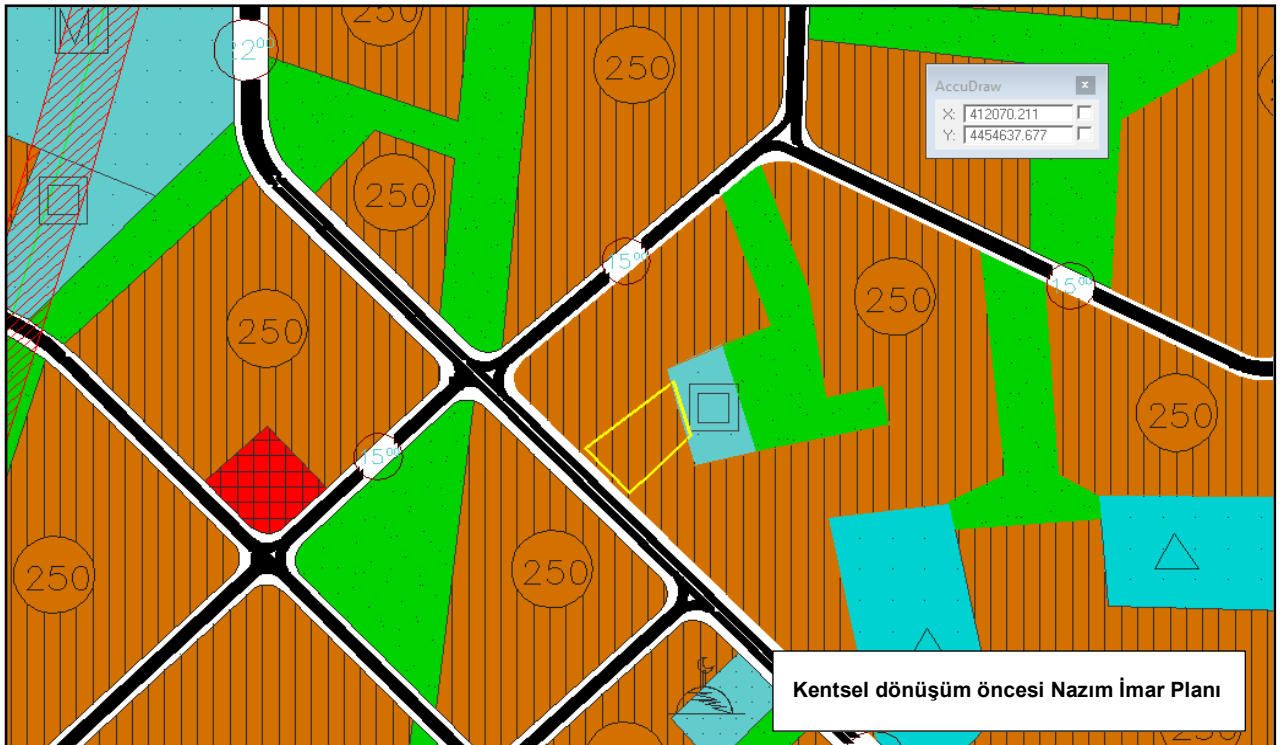
İmar Planı Değişikliğine konu 1255 ada 1 parsel, Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 19.1.1998 yılında onaylanan 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 yılı Çevre Düzeni Planında; **“Mevcut Kentsel Yerleşim Alanında”** kalmaktadır.

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

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.

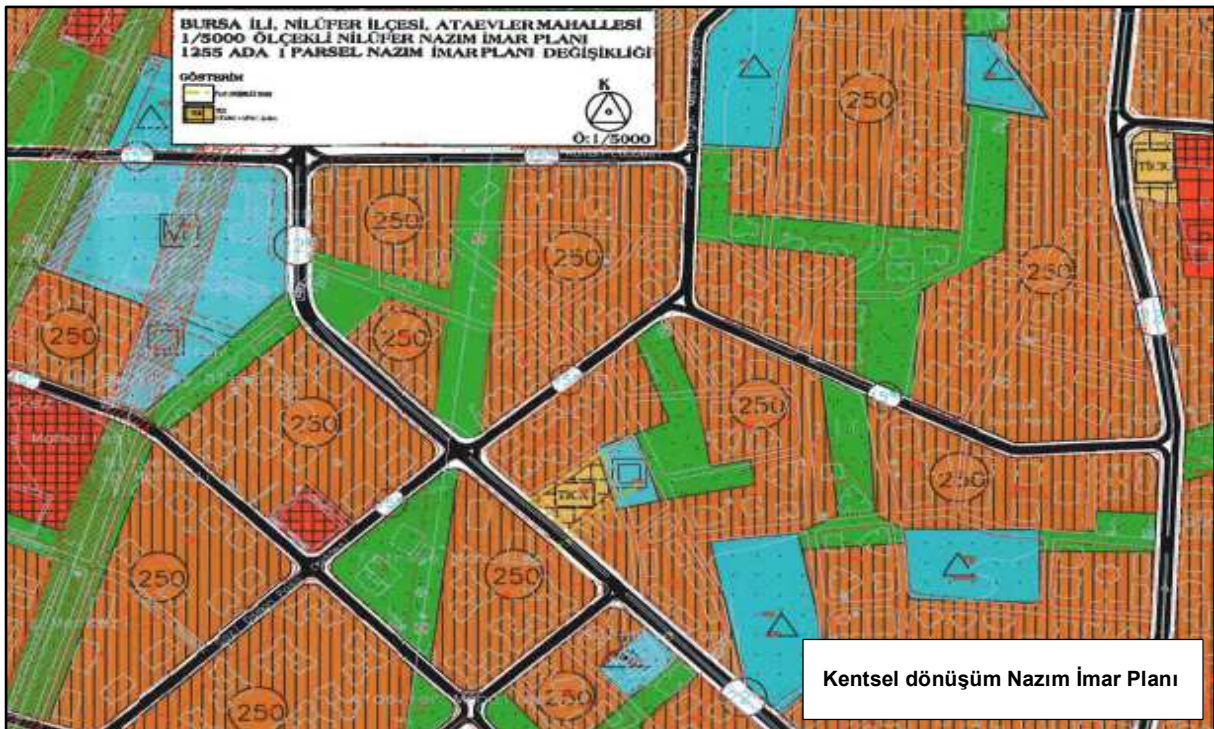


2.7.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



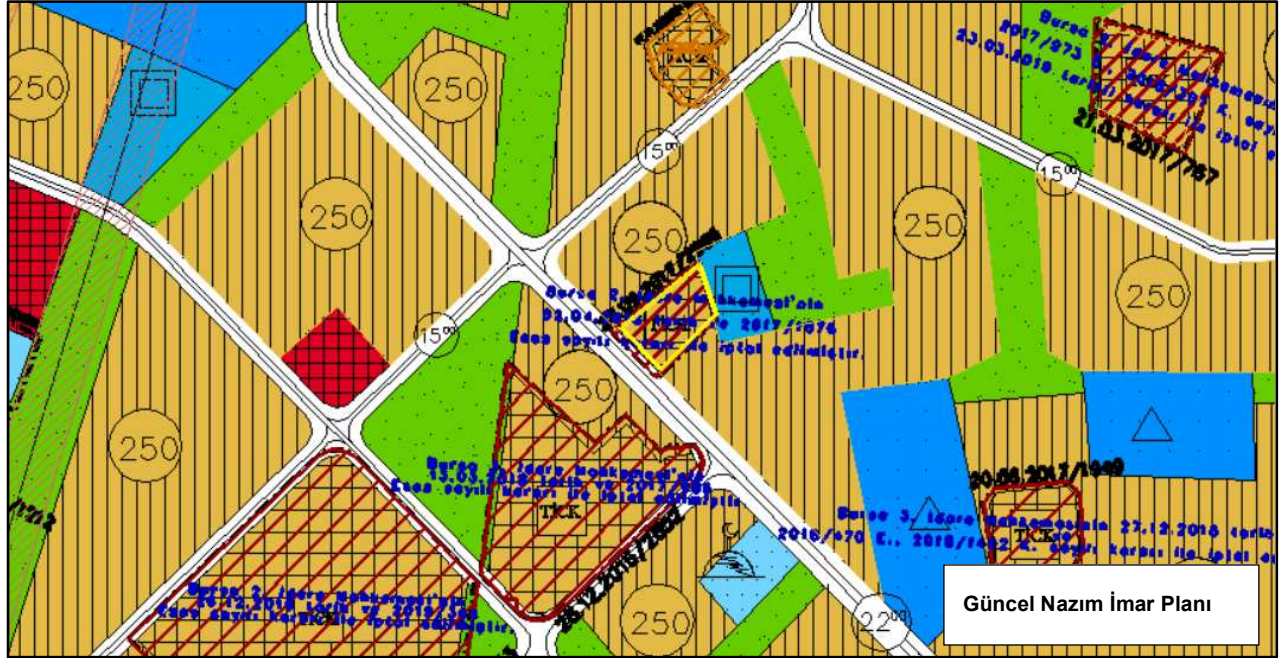
İmar Planı Değişikliğine konu 1255 ada 1 parsel 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında: **“250 kişi/ha yoğunluklu meskun konut alanında”** yer almakta iken Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 27.9.2017 tarih ve 2986 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile **“Ticaret – Konut Alanına (TICK)”** çevrilmiştir.

<p>BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ</p> <p>T.C. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MECLİS KARARI</p> <p>Esas No : 2017/979 Karar No : 2986</p> <p>Özeti : Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, 1255 ada, 1 parselde ilişkin 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği</p> <p>Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 27/09/2017 günü saat 17.00'de yaptığı 2014/2019 seçim döneminin 41 inci, 4 üncü dönem 8 inci OLAĞAN toplantısının 2. Birleşimine ait gündemin 3/443 üncü maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;</p> <p>Raporda; "Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.09.2017/2572 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonu'na iade edilen önerge incelenmiştir. Onaylı Nazım İmar Planı'nda 250 kişi/ha, Konut Alanında kalan parselin "Ticaret+Konut Alanı"na alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı değişikliğinin 3194 sayılı Kanununun 8b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7b maddelerine istinaden uygun olduğuna, Onaylı Fethiye-Ihsaniye Uygulama İmar Planı'nda Kaks:1.25, Ayrık Nizam 5 Kat yapılaşma koşullu Konut Alanında kalan parselin Ticaret+Konut Alanına alınması ve "1-Riskli yapı serhi aldığı takdirde Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 5.9.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı kanunun 6.maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği geçerlidir. Kentsel dönüşüm yapılması durumunda E=1,75, Yençok= 24,50 m(8kat), çekme mesafeleri yoldan 5 metre, komşu parselden 4 metre olarak uygulanacaktır.2-Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.3-Bodrum/zemin katta çekme mesafeleri içinde kalan alanda TAKS: 0.60'a kadar yapı yapılabilir.4-Ticaret oranı toplam inşaat alanının %30'unu geçemez. 1. Bodrum katlar/zemin katta ticari birimlerle birlikte isteğe bağlı konut birimleri yer alabilir. 5-Subasman kotu 3 metre ye kaldırılabılır. Kot yolun en yüksek noktasından alınacaktır. 6-Bodrum kat iskan edilebilir. 1.Bodrum katta iskan edilen alanın %50'si emsale dahildir. 7-Toplam kat alanının %20'sini geçmeyen balkonlar, açık çıkımlar emsale dahil değildir. 8-Son kat üzerinde çatı eğimi içinde kalmak kaydıyla son kata bağlı eklenti yapılabilir. Yapılan eklenti emsale dahil değildir. 9-Kattaki açık ve kapalı merdiven, sanalılık ve koridor alanlarının 1 ve 2 dairesli bloklarda 14 m²'si, 3 ve 3'den fazla dairenin aynı merdivenden faydalanması halinde ise artan her daire için 5 m² ilave edilmek suretiyle bulunacak alanlar emsale dahil değildir. 10-Kot farkından dolayı 2.bodrum kat açığa çıkabilir. 2.Bodrum kattan bina ve otopark girişi ile 1.bodrum katın devamı niteliğinde bağımsız bölüm eki yapılabilir. Emsale dahildir." şeklinde plan notları eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin, 6306 sayılı Kanunun 6.maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetkiye istinaden uygun olduğuna, oybirliği/oyçokluğu ile karar verilmiştir. Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur." denilmektedir olup; Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Onaylı Nazım İmar Planı'nda 250 kişi/ha, Konut Alanında kalan Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, 1255 ada,1 parselin "Ticaret+Konut Alanı"na alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı değişikliğinin 3194 sayılı Kanununun 8b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7b maddelerine istinaden uygun olduğuna, ...</p>	<p>BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ</p> <p>T.C. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MECLİS KARARI</p> <p>Esas No : 2017/979 Karar No : 2986</p> <p>Özeti : Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, 1255 ada, 1 parselde ilişkin 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği</p> <p>-2-</p> <p>Onaylı Fethiye-Ihsaniye Uygulama İmar Planı'nda Kaks:1.25, Ayrık Nizam 5 Kat yapılaşma koşullu Konut Alanında kalan Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi 1255 ada, 1 parselin Ticaret+Konut Alanına alınması ve "1-Riskli yapı serhi aldığı takdirde Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 5.9.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı kanunun 6.maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği geçerlidir. Kentsel dönüşüm yapılması durumunda E=1,75, Yençok= 24,50 m(8kat), çekme mesafeleri yoldan 5 metre, komşu parselden 4 metre olarak uygulanacaktır.2-Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. 3-Bodrum/zemin katta çekme mesafeleri içinde kalan alanda TAKS: 0.60'a kadar yapı yapılabilir.4-Ticaret oranı toplam inşaat alanının %30'unu geçemez. 1. Bodrum katlar/zemin katta ticari birimlerle birlikte isteğe bağlı konut birimleri yer alabilir. 5-Subasman kotu 3 metre ye kaldırılabılır. Kot yolun en yüksek noktasından alınacaktır. 6-Bodrum kat iskan edilebilir. 1.Bodrum katta iskan edilen alanın %50'si emsale dahildir. 7-Toplam kat alanının %20'sini geçmeyen balkonlar, açık çıkımlar emsale dahil değildir. 8-Son kat üzerinde çatı eğimi içinde kalmak kaydıyla son kata bağlı eklenti yapılabilir. Yapılan eklenti emsale dahil değildir. 9-Kattaki açık ve kapalı merdiven, sanalılık ve koridor alanlarının 1 ve 2 dairesli bloklarda 14 m²'si, 3 ve 3'den fazla dairenin aynı merdivenden faydalanması halinde ise artan her daire için 5 m² ilave edilmek suretiyle bulunacak alanlar emsale dahil değildir. 10-Kot farkından dolayı 2.bodrum kat açığa çıkabilir. 2.bodrum kattan bina ve otopark girişi ile 1.bodrum katın devamı niteliğinde bağımsız bölüm eki yapılabilir. Emsale dahildir." şeklinde plan notları eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin, 6306 sayılı Kanunun 6.maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetkiye istinaden uygun olduğuna ve Raporun aynen kabulüne, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 27/09/2017 günlü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oyçokluğu (CHP: Nihat BALKAN, Turgay ERDEM, Erdal AKTUĞ, Engin TAŞDEMİR, Dündar KOYUTÜRK, 5 red - MHP: İhsan BİLGİLİ, Nuri Gürhan ACAR, İsmail KARAMAN, Kenan ÇAKIR, Emrah KEŞKİNDİN, Mahmut GÖK, Hüsnü DOĞRUOĞLU, Adnan AKIN, Mesut BEDEL, Ercan ÖZEL, 10 red - DP: Nurettin ÇETİN 1 red - Bağımsız: Gizem ELMAS, Hasan ERİTÖRK, Mevlan UYANIK 3 red - 40 kabul) ile karar verilmiştir. Katip Üye Fatih CELEN Katip Üye Asuman AKÇAY SAKALLI Meclis Başkan V. Adnan ÖDÜNG Söz Konusu Karar: 5216 Sayılı Kanunun 14. Maddesi Uyarınca Tarafından İncelenmiş Olup, Hukuka Uygun Olduğu Görülmüştür. 11.9.2017 Recep ALTEPE Mak. Müh. Büyükşehir Belediye Başkanı</p>
--	---

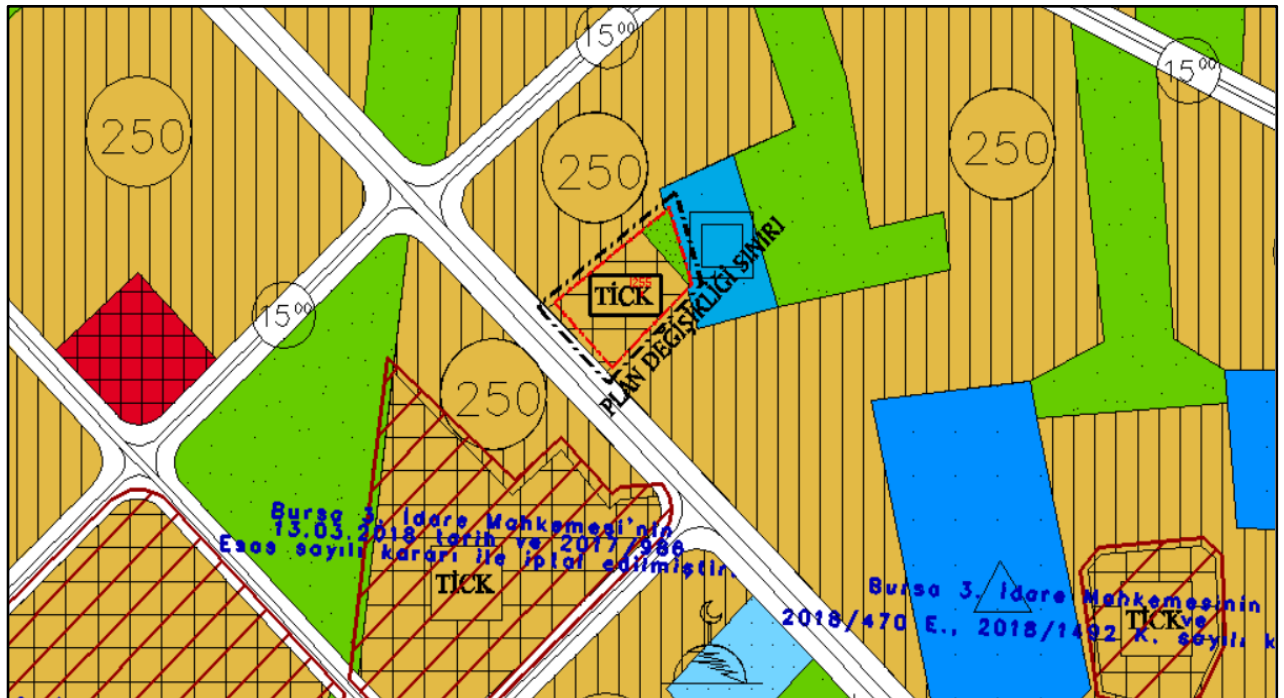


Kentsel dönüşüm Nazım İmar Planı

Bursa 2.İdare Mahkemesi'nin 2.4.2018 tarih ve 217/1876 esas sayılı kararıyla Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 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.



Parsele yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmış olup onay için Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisi'ne sunulmuştur. **Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde parselin fonksiyonu kısmen TİCK (ticaret – konut), kısmen PARK alanı olarak değiştirilmiştir.**



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 parselle yönelik onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.**

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

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.

İmar Planı Değişikliğine konu 1255 ada 1 parselle 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; "Tarafınıza 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 parsel 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 parsel için 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

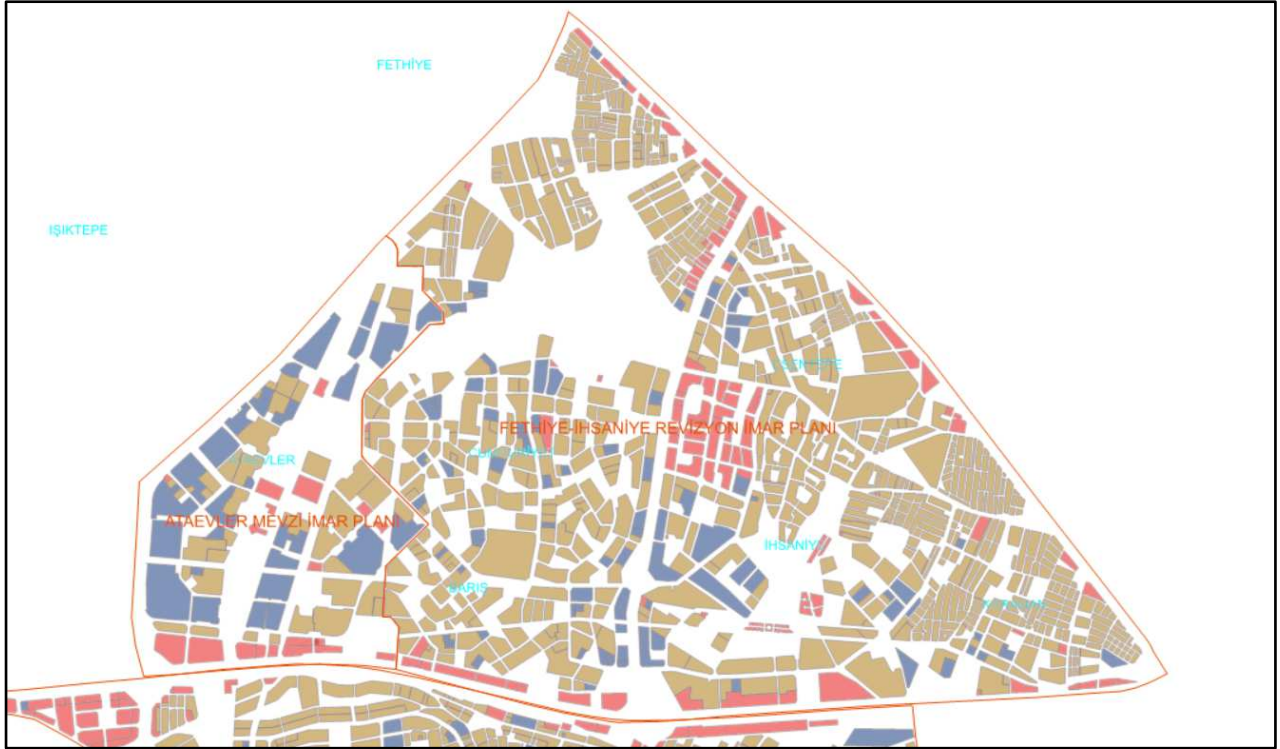
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

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 İmar Planı Değişikliği sonrası oluşan **TİCK Alanı 1905,05 m², PARK Alanı 295,95 m²'dir.**

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B, METRUK)
1255 ADA 1 PARSEL	2201.00	HAKSUN SİTESİ	B GRUBU
	Tarih/Sayısı	Bağımsız Bölüm (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
Ruhsat Bilgileri	-	-	-
	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m ²)	
Riskli Yapı Bilgileri	A BLOK 18.1.2018/172876	21 B.B.	2394.72
	B BLOK 19.01.2018/172877	13 B.B.	1542.54
	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
KONUT ALANI	2201.00	0.00	2201.00
TİCARET ALANI	0.00	0.00	0.00
TİCARET-KONUT ALANI	0.00	1905.05	-1905.05
YOL ALANI	0.00	0.00	0.00
PARK ALANI	0.00	295.95	-295.95
TOPLAM ALAN	2201.00	2201.00	0.00
**Öneri Plan Fonksiyon kullanımında emsale dahil toplam inşaat alanının %74.03'ü konut, %25.97'si ticaret alanı olarak kullanılacaktır.			
	Emsal 1.25	Emsal 1.75	
KONUT İNŞAAT ALANI	2751.25	2851.75	100.50
TİCARET İNŞAAT ALANI	0.00	1000.00	1000.00
TOPLAM İNŞAAT ALANI	2751.25	3851.75	1100.50
	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	100.50	2.87	49.53
TİCARET ALANI	1000.00	14.29	246.43
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			295.95

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 parsele 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**

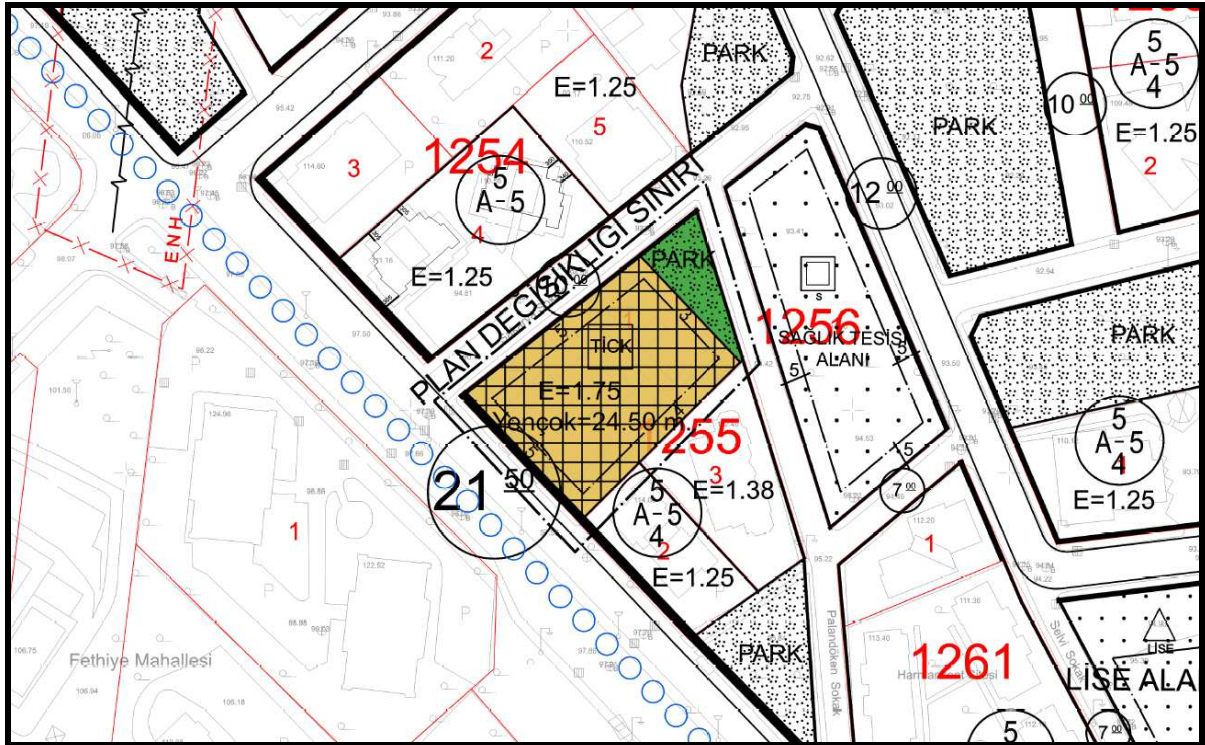
m²'dir. Mahkemece iptal edilen kentsel dönüşüm imar planı değişikliği öncesi 1/1000 ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planına göre **konut alanında ~100,50 m², ticaret alanında ~1000 m² artış meydana gelmiştir.**

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.**

Hazırlanan İmar Planı Değişikliğinde parseli yönelik aşağıdaki plan hükümleri düzenlenmiştir.

- 1- RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALINDIĞINDAN DOLAYI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN 05.09.2016 TARİH VE E.14820 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN 6306 SAYILI KANUNUN 6.MADDESİNİN 12.BENDİ UYARINCA GEÇİCİ OLARAK BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NE DEVREDİLEN YETKİ DOĞRULTUSUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMIŞTIR.
- 2- NÜFUS VEYA YAPI YOĞUNLUĞU ARTIŞINDAN KAYNAKLI DONATI İHTİYACI, KİŞİ BAŞI YAŞAM ALANI 35 m², TİCARET İÇİN 70 m² VE KİŞİ BAŞI EN DÜŞÜK DONATI ALANI 17,25 m² OLARAK KABUL EDİLMİŞ VE 295,95 m² OLARAK HESAPLANMIŞTIR. BU ALAN PARK ALANI OLARAK KAMUYA BİLA BEDEL TERK EDİLECEKTİR. TERK İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
- 3- 1255 ADA 1 PARSELİN ALAN TOPLAMI 2201,00 m² OLUP EMSAL BU ALAN ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.
- 4- PLANDA PARK OLARAK KAMUYA TERKEDİLEN ALANLAR PLANDA ÖNGÖRÜLEN KULLANIM FONKSİYONLARI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
- 5- EMSALE KONUSU İNŞAAT ALANININ %74,03'Ü KONUT, %25,97'Sİ TİCARET ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.
- 6- YUKARIDA BELİRTİLEN STANDARTLAR DOĞRULTUSUNDA DONATI ALANI AYRILACAĞINDAN, BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 26.09.2018 TARİH VE 2362 SAYILI KARARINDA BELİRTİLEN ŞARTLAR ARANMAYACAKTIR.
- 7- PARSELDEN TERK EDİLECEK PARK ALANI, NİLÜFER BELEDİYESİ'NCE UYGUN BULUNACAK PEYZAJ PROJESİ DOĞRULTUSUNDA PARSEL MALİKLERİNCE YAPILACAKTIR. DÜZENLEME PROJESİ BELEDİYESİNCE UYGUN BULUNMADAN VE GERÇEKLEŞTİRİLMESİNE İLİŞKİN TAAHHÜT ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI, TAAHHÜTNAME GERÇEKLEŞTİRİLMEDEN YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLEMEZ.

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





Evrak Tarih 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

Evrakın Doğrulama İçin: <https://bss.sorgu.uedas.com.tr/en/Veri/Sorgula/BelgeDoerulama.aspx?cd=1551FMC/0EKZ> - Pin Kodu: 02882

Ayrıntılı Bilgi İçin İlgili Yetkili : Zuhat GÜN-TOKER
Çirpan Mah. Stadyum Cad. No:40 Osmangazi / BURSA

E-Posta Adresi : zuhat.inkere@uedas.com.tr

Tel: 0224 600 00 00 - Fax: 0224 271 65 00



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 etmekteyiz.

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-İmzalıdır
Özhun ÖZBİRLİK
Proje Yönetimi Müdürü

e-İmzalıdır
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:02244131406- 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 yazımız

İlgi yazımızda, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, 1255 ada 1 parseli ait kentsel dönüşüm amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebine istinaden Kurum görüşümüz 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: fuUOKD-pYrdgd-7Kn3VU-w3dYw7-eTerLX8x Doğrulama Linki: <http://www.nizkiye.gov.tr/ficisleri-belediye-ebys>

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: buskiem@hs01.kep.tr

Bilgi için: Müjgan KARADAG
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						BİNA GENEL BİLGİLERİ	
BASVURU BİLGİLERİ							
Malik Adı Soyadı	FEDAI BALKAYA	Yapım Yılı	1997	Pafta	K21C05D2A		
TC Kimlik Numarası	43862761438	Yapı Sınıflama Türü	Gerçek Kaji	Ada	1255		
İletişim Numarası	0-(535)-871 53 43	Tarifi Tespit Durumu	Hayır	Parçel	1		
Veçli Adı Soyadı		Yapı Koordinat (X) (Enlem)	40.219732	Konut Bağımsız Birim Sayısı	10		
Veçli TC Kimlik Numarası		Yapı Koordinat (Y) (Boylam)	28.96642	İşyeri Bağımsız Birim Sayısı	3		
Veçli İletişim Numarası		UAVT Bina Kodu	17189552	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.TIC.SAN.LTD.ŞTİ. / 1410368				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 12,8	Kat Kat	BODURUM	Ortalama Kat Yüksekliği (m)	2,7		
Kat Adedi	6	Kirik Kat Alanı (m ²)	257,09	Bina Taşıyıcı Sistem Türü	Tamamı Çerçevesiz		
Toplam Yapı Alanı (m ²)	1542,54	Bina Yüksekliği (m)	16,2	Değeme Tipi	Kirişli Değeme (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 Sargı Koşulu	Yok	Mevcut Beton Dayanımı (MPa)	10,1		
Zemin Grubu	B	Değey Düzensizlik	Yok	Kirik Katteki Taşıyıcı Değey Eleman (Kolon/Perde) Adedi	30		
Karaca Durumu	Yok						
4. BİNA ANALİZ SONUÇ BİLGİLERİ							
Dolgu Duvar Etkisi Dikkate Alındı	Hayır	Kirik Katın Eksenel Gerilme Ortalaması (MPa)	2,52				
Deprem Kuvvetinde Azaltma Yapıldı	Hayır	Kirik Katteki En Büyük m Değeri	8,01				
Bina Toplam Kütlesi (Ton)	1734,11	Kirik Katteki En Büyük Kat Öteleme Oranı (δ _h)	0,004100				
Binanın Hakim Periyodu (sn)	1,01	Kirik Katın Riskli Elemanların Kesme Kuvvetlerinin Kat Kesme Kuvvetine Oranı	0,9200				
Ferdelerin Taban Kesme Kuvvetine Katılım Oranı (δ _g)	0,3000	En Büyük Kat Öteleme Oranı Hangi Katın Olmuştur	ZEMİN				
Analizde Kullanılan Program Adı	IDECAD V.7.022	Katlar Arasında Hesaplanan En Büyük Kat Öteleme Oranı (δ _h)	0,006100				
5. TESPİT SONUCU							
Riskli (Kodlamaya Hakkır)	Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslara (RYTEİE) göre riskli bulunmayan binalarda DBYBHY 7.7.3'te belirtilen can güvenliği performans düzeyinin sağlandığı sonucu çıkarılmaz						
6. AÇIKLAMALAR							
KRİTİK KATTAKI 30 KOLONUN TÜMÜ RİSK SİNİRİNİ AŞTIĞI İÇİN BİNA 4366 SAYILI KANUNA GÖRE RİSKLİ OLARAK TESPİT EDİLMİŞTİR. BİNANIN ADRES-NUMARATAJ KAYDI HAKSUN SİTESİ B BLOK TUR. BİNADAKİ 3 İŞYERİ GİRİŞ KAPILARININ 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 : 14436
İMCO Sicil No: 80364

İLTEST
MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT
YAPI ARAŞTIRMA VE TEST MERKEZİ
TİCARET SANAĞ. LTD. ŞTİ.
Fahriye Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel:0224 24 47 77 - Fax:0224 24 47 00
Nispetiye V.D. 477 535 5484 - Tic.Sic.No:50172
Mersis No:0-4730-3054-9400010

19.01.2018
Şefika ACIR
İnşaat Yüksek Mühendisi

19.01.2018

ASLI GİBİSİ
İnşaat Mühendisi
Şube 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	H21.00602A	
TC Kimlik Numarası	39115006768	Yapı Sahiplik Türü	Gerçek Kişi	Ada	1255	
İletişim Numarası	0-(533)-394 58 36	Tarih Tespit Durumu	Hayır	Pansel	1	
Yapı Adı Soyadı		Yapı Koordinat (X) (Enlem)	40,219536	Korut Bağımsız Birim Sayısı	15	
Yapı TC Kimlik Numarası		Yapı Koordinat (Y) (Boylam)	28,966205	İşyeri Bağımsız Birim Sayısı	6	
Yapı 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 Adr. - Nilüfer - Bursa			
Yapı Kayıt Tarihi: 2.11.2017						
2. BİNA TAŞIYICI SİSTEM BİLGİLERİ						
Bina Yaklaşık Boyutu	21,2 X 24,8	Kritik Kat	BODRUM	Ortalama Kat Yüksekliği (m)	2,7	
Kat Adedi	6	Kritik Kat Alanı (m ²)	399,12	Bina Taşıyıcı Sistem Türü	Tamamı Çerçevesiz	
Toplam Yapı Alanı (m ²)	2394,72	Bina Yüksekliği (m)	15,2	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	Vitr	Donatı Sınıfı	Nevünüz (S220)	Tahribatsız Donatı Tespit (Sayımla) Adedi	9	
Zemin Sınıfı	23	Donatı Sağlığı Koşulu	Yok	Mevcut Beton Dayanımı (MPa)	12,7	
Zemin Grubu	B	Düğe Düzensizlik	Yok	Kritik Kattaki Taşıyıcı Döşeme Elemanı (Kolon/Perde) Adedi	44	
Kanca Durumu	Yok					
4. BİNA ANALİZ SONUÇ BİLGİLERİ						
Dolgu Duvar: Etkili Dikkate Alındı	Hayır	Kritik Katın Eksenel Gerilme Ortalaması (MPa)			2,99	
Deprem Kuvvetinde Azaltma Yapıldı	Hayır	Kritik Kattaki En Büyük m Değeri			27,26	
Bina Toplam Kütlesi (Ton)	2608,26	Kritik Kattaki En Büyük Kat Öteleme Oranı (δ _H)			0,003400	
Binanın Hareket Periyodu (sn)	1,02	Kritik Katın Riskli Elemanların Kesme Kuvvetlerinin Kat Kesme Kuvvetine Oranı			0,5390	
Perdelere Taban Kesme Kuvvetine Kattım Oranı (α _g)	0,2400	En Büyük Kat Öteleme Oranı Hangi Katla Olmuştur			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 Kadir)	Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslarına (RYTEİE) göre riskli bulunmayan binalarda DŞYBHY 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 KAPLI NOLAR; NİLÜFER HATUN CAD. 52A; 52B; 52C; 52D; 52E VE 52F'DİR.						
Yetkil Mühendis BEYAZIT ÇİRGAN	Kurum/Kuruluş Yetkilisi NESRİN ÇİRGAN	Kontrol Eden Kurum Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü				

Beyazıt ÇİRGAN
İnşaat Mühendisi
Laboratuvar Denetçisi
Belge No: 14436
İlkay 519656: 603847

İLTEST
MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT
YAPI ARAŞTIRMA VE TES. MERKEZİ
TİCARET SAKARYA LTD. ŞTİ.
Fatma Yıl. Kap.24 No 10 Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0224 413 1406 Fax:0224 241 79 32
Nispetiye V.D. No: 530 5454 T.C. Sic.No: 29172
Mersis No: 0-4750-3054-9400010

18.01.2018
Şelika ACIR
İnşaat Yüksek Mühendisi

18.01.2018

