BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BEŞEVLER MAHALLESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZIM İMAR PLANI
623 ADA 6 PARSEL (ESKİ 4-5 PARSELLER)
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Plan İşlem Numarası:

Arşiv No:

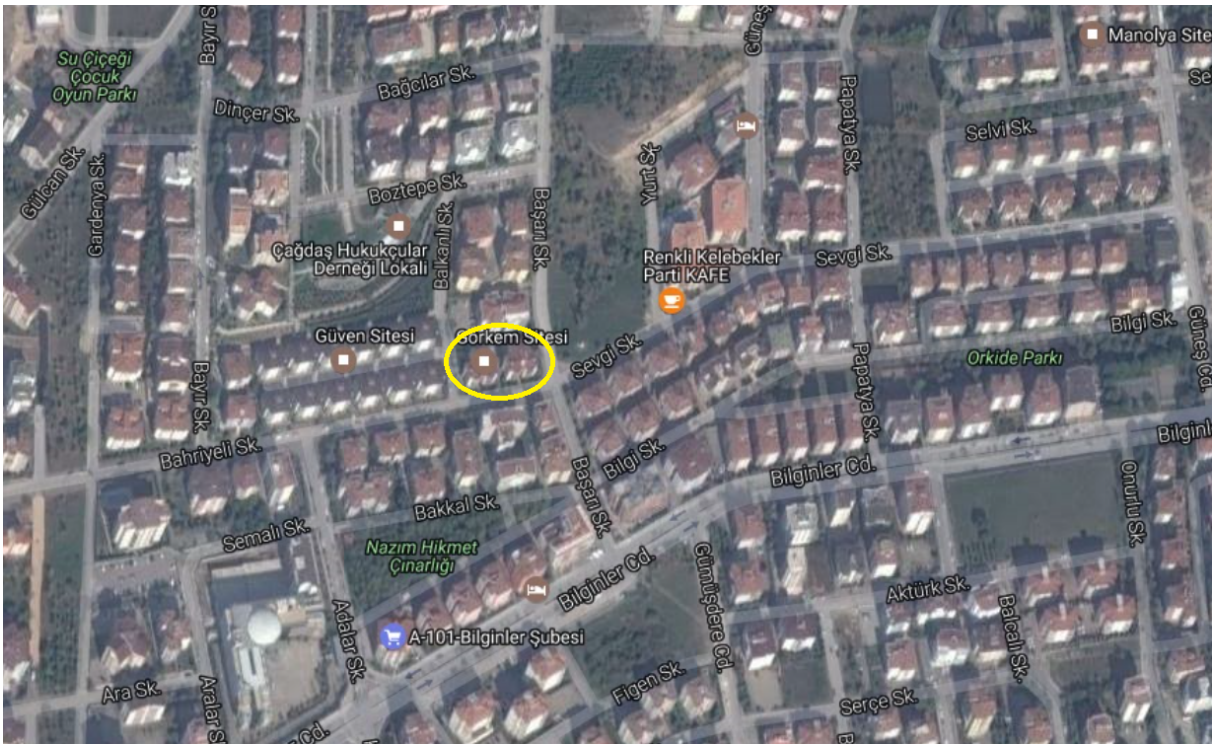
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
…../…../20… tarih ve ……. sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

m.i.a
şehir planlama
gayrimenkul değerleme
"MURAT İLKME"

Beyazıt Mahallesi, Ankarayolu Caddesi
Taraklı Sokak, Canlı İşmerkezi No:19/11
Yıldırım/Bursa
Tel/Fax:02243639916-05377809154
E-Mail: muratilkme@hotmail.com

Konumu:

İmar Planı Değişikliğine konu bölge, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi, H21c05d4b pafta 623 ada 6 parseldir. Parsel tapuda ***"ARSA"*** vasfında olup **1843,00 m²** yüzölçümüne sahiptir.



İmar Planı Değişikliğine konu 623 ada 6 parsel, eski 623 ada 4 ve 5 parsellerin tevhidinden meydana gelmiştir. Eski parsellerden 623 ada 4 parsel tapuda ***"12 daireli kargir apartman"*** vasfında ve 922,00 m2 yüzölçümüne, 623 ada 5 parsel tapuda ***"12 daireli kargir apartman"*** vasfında ve 921,00 m2 yüzölçümüne sahip iken tevhit edilerek 623 ada 6 parsel meydana gelmiştir.

İmar Planı Değişikliği konu 623 ada 6 parsel konum olarak Beşevler Mahallesi sınırları dahilinde Bilginler Caddesinin kuzeyinde, Bahriyeli Sokak ile Başarı Sokak kesişimin de yer almaktadır.

Parsel üzerinde 2 blok halinde **Görkem Sitesi** yer almakta iken yapılar **15.5.2017 tarih ve 157561 numaralı Yapı Kimlik Belgesi (623 ada 5 parsel), 21.6.2017 tarih ve 157559 numaralı Yapı Kimlik Belgesi (623 ada 4 parsel) ile RİSKLİ BİNA TESPİT EDİLMİŞTİR.**

Riskli Yapı Tespitleri ardından binalar Nilüfer Belediyesince düzenlenen **13.9.2017 TARİH VE 998/10-998/11 SAYILI YIKIM RUHSATLARI** ile yıkılmıştır.

m.i.a
şehir planlama
gayrimenkul değerleme
"MURAT İLKME"

Beyazıt Mahallesi, Ankarayolu Caddesi
Taraklı Sokak, Canlı İşmerkezi No:19/11
Yıldırım/Bursa
Tel/Fax:02243639916-05377809154
E-Mail: muratilkme@hotmail.com

Mevcut Kullanım Durumu:

Mevcut durumda parsel üzerinde üzerindeki yapılar yıkılmış olup hafriyat yapılarak temel çukuru açılmış, kısmen temel ve istinat duvarları yapılmıştır.







m.i.a
şehir planlama
gayrimenkul değerleme
"MURAT İLKME"

Beyazıt Mahallesi, Ankarayolu Caddesi
Taraklı Sokak, Canlı İşmerkezi No:19/11
Yıldırım/Bursa
Tel/Fax:02243639916-05377809154
E-Mail: muratilkme@hotmail.com

Jeolojik Durumu:

İmar Planı Değişikliğine konu 623 ada 6 parsel; ZETAŞ Zemin Teknolojisi AŞ firmasınca yapılan, Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 17.1.2001 tarihinde onaylanan ***"Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Zemin Etüdleri ve Temel Mühendisliği Değerlendirme Raporu"*** kapsamında yer almaktadır.

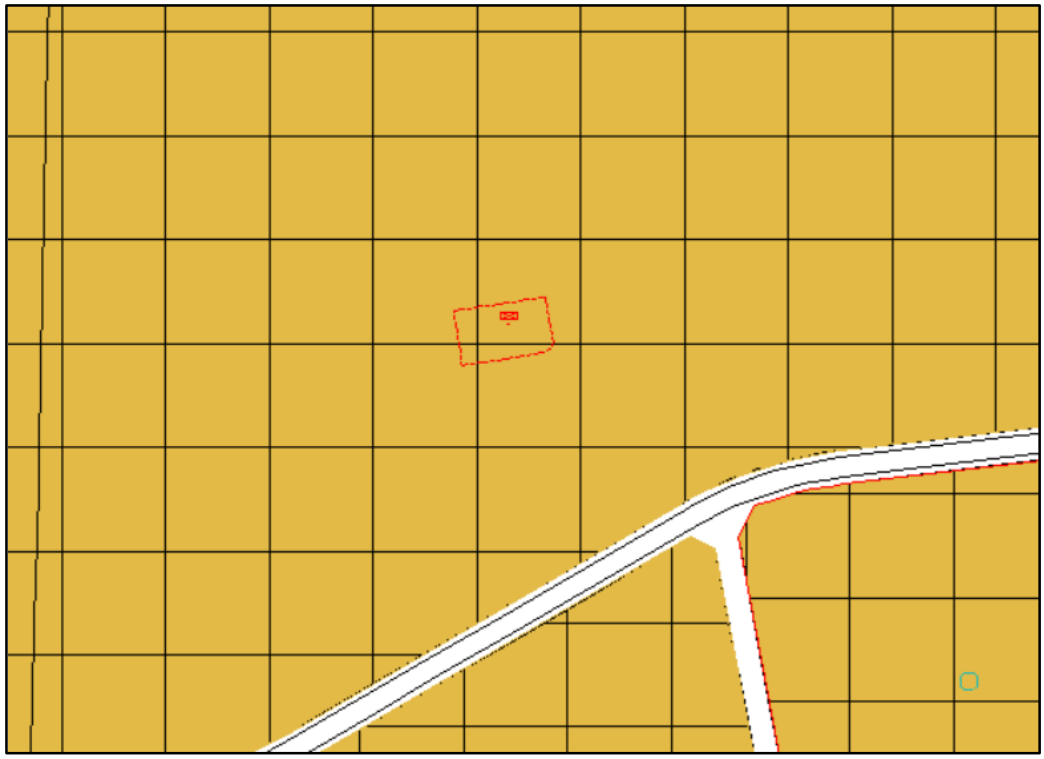


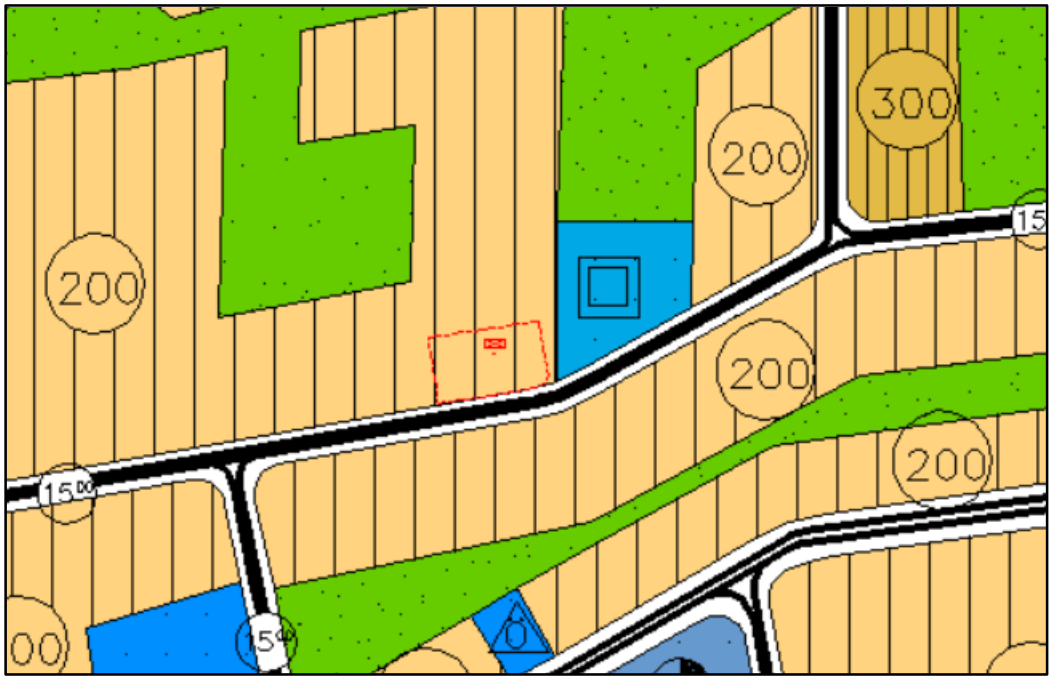
Mevcut Plan Kararları:

İmar Planı Değişikliğine konu 623 ada 6 parsel 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında: ***"orta yoğunluklu meskun konut alanında"***, 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında: "***250 kişi/ha yoğunluklu meskun konut alanında"*** yer almaktadır.

m.i.a
şehir planlama
gayrimenkul değerleme
"MURAT İLKME"

Beyazıt Mahallesi, Ankarayolu Caddesi
Taraklı Sokak, Canlı İşmerkezi No:19/11
Yıldırım/Bursa
Tel/Fax:02243639916-05377809154
E-Mail: muratilkme@hotmail.com



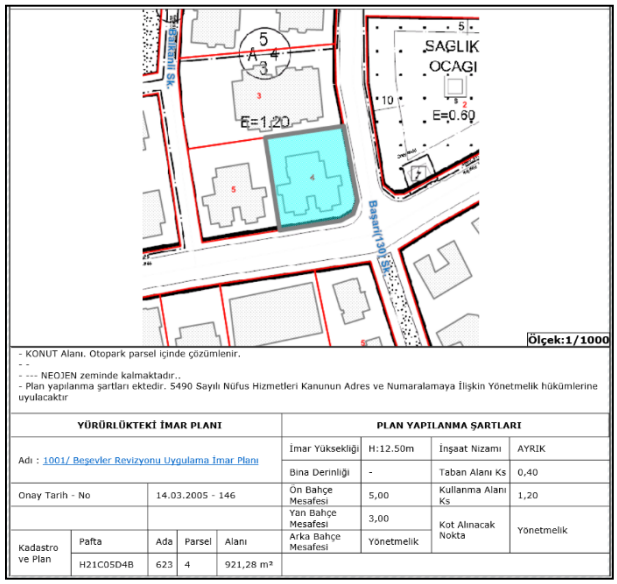


İmar Planı Değişikliğine konu 623 ada 6 parselin 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği mahkeme kararı iptal edilmiş olduğundan Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

m.i.a
şehir planlama
gayrimenkul değerleme
"MURAT İLKME"

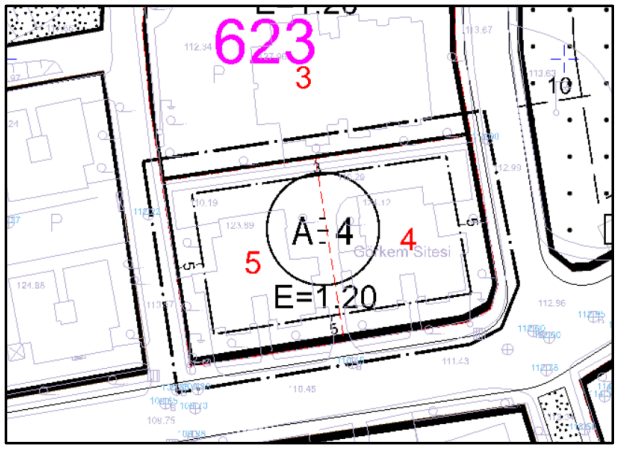
Beyazıt Mahallesi, Ankarayolu Caddesi
Taraklı Sokak, Canlı İşmerkezi No:19/11
Yıldırım/Bursa
Tel/Fax:02243639916-05377809154
E-Mail: muratilkme@hotmail.com

Planlama Süreçleri:



- KONUT Alanı. Otopark parsel içinde çözümlenir.
- --
- --- NEOJEN zeminde kalmaktadır..
- Plan yapılanma şartları ektedir. 5490 Sayılı Nüfus Hizmetleri Kanunun Adres ve Numaralamaya İlişkin Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI				PLAN YAPILANMA ŞARTLARI			
Adı : 1001/ Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı				İmar Yüksekliği	H:12.50m	İnşaat Nizamı	AYRIK
				Bina Derinliği	-	Taban Alanı Ks	0,40
Onay Tarih - No		14.03.2005 - 146		Ön Bahçe Mesafesi	5,00	Kullanma Alanı Ks	1,20
				Yan Bahçe Mesafesi	3,00	Kot Alınacak Nokta	Yönetmelik
Kadastro ve Plan	Pafta	Ada	Parsel	Alanı	Arka Bahçe Mesafesi	Yönetmelik	
	H21C05D4B	623	4	921,28 m²			



İmar Planı Değişikliğine konu 623 ada 6 parsel, eskiden 623 ada 4 ve 5 parseller olarak 1/1000 ölçekli Beşevler Revizyon İmar Planında: ayrık nizam, 4 katlı, emsal=1,20, yoldan 5 metre, komşu parsellerden 3 metre çekme mesafeli yapılaşma koşullu KONUT alanında yer almakta iken **Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.4.2017 tarih ve 971 sayılı meclis kararıyla 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği onaylanmıştır.**

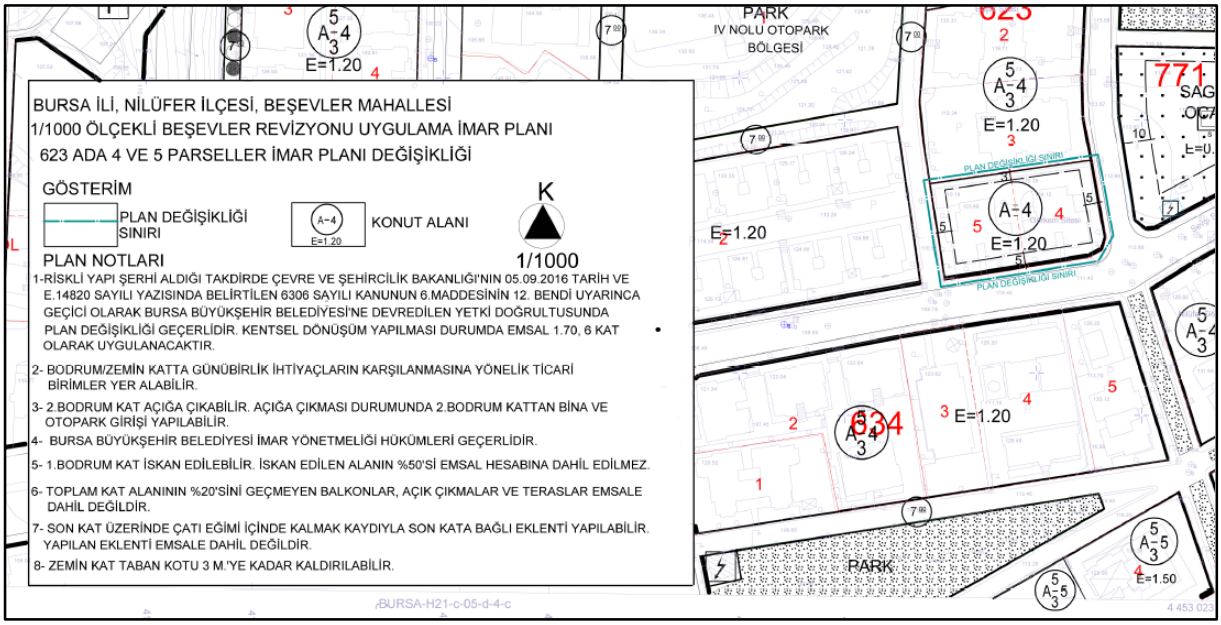
1/1000 ölçekli imar planı değişikliğinde parselin kat adedi 4 kat, Emsal=1,20 olarak düzenlenmiş, çekme mesafeleri yoldan 5 metre, komşu parselden 3 metre olacak şekilde belirtilmiş ve aşağıdaki plan notları ilave edilmiştir.

- ***Riskli yapı şerhi aldığı takdirde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 Sayılı Kanunun 6.maddesinin12 bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği geçerlidir. Kentsel dönüşüm yapılması durumunda emsal 1,70, 6 kat olarak uygulanacaktır.***
- ***Bodrum/zemin katta günübirlik ihtiyaçların karşılanmasına yönelik ticari birimler yer alabilir.***
- ***2.bodrum kat açığa çıkabilir. Açığa çıkması durumunda 2.bodrum kattan bina ve otopark girişi yapılabilir.***
- ***Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine göre uygulama yapılacaktır.***

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.4.2017 tarih ve 971 sayılı meclis kararıyla 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğine askı sürecinde müteahhit firma tarafından itiraz edilerek plan notlarının tekrar düzenlemesi talep edilmiş, **Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.6.2017 tarih ve 1933 sayılı meclis kararıyla askı itirazı kabul edilerek 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği onaylanmıştır.**

m.i.a
şehir planlama
gayrimenkul değerleme
"MURAT İLKME"

Beyazıt Mahallesi, Ankarayolu Caddesi
Taraklı Sokak, Canlı İşmerkezi No:19/11
Yıldırım/Bursa
Tel/Fax:02243639916-05377809154
E-Mail: muratilkme@hotmail.com



1/1000 ölçekli imar planı değişikliğinde parselin kat adedi 4 kat, Emsal=1,20 olarak düzenlenmiş, çekme mesafeleri yoldan 5 metre, komşu parselden 3 metre olacak şekilde belirtilmiş ve aşağıdaki plan notları ilave edilmiştir.

- ***Riskli yapı şerhi aldığı takdirde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 Sayılı Kanunun 6.maddesinin12 bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği geçerlidir. Kentsel dönüşüm yapılması durumunda emsal 1,70, 6 kat olarak uygulanacaktır.***
- ***Bodrum/zemin katta günübirlik ihtiyaçların karşılanmasına yönelik ticari birimler yer alabilir.***
- ***2.bodrum kat açığa çıkabilir. Açığa çıkması durumunda 2.bodrum kattan bina ve otopark girişi yapılabilir.***
- ***Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine göre uygulama yapılacaktır.***
- ***1.bodrum kat iskan edilebilir. İskan edilen alanın %50'si emsal hesabına dahil edilmez.***
- ***Toplam kat alanının %20'sini geçmeyen balkonlar, açık çıkmalar ve teraslar emsale dahil değildir.***
- ***Son kat üzerinde çatı eğimi içinde kalmak kaydıyla son kata bağlı eklenti yapılabilir. Yapılan eklenti emsale dahil değildir.***
- ***Zemin kat taban kotu 3 m.'ye kadar kaldırılabilir.***

Onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliklerine açılan davalar sonucunda imar planı değişiklikleri iptal edilmiştir.

Plan Değişikliği Gerekçeleri ve Plan Kararları:

İmar Planı Değişikliğine konu 623 ada 6 parsele (eski 4 ve 5 parseller) yönelik Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.4.2017 tarih ve 971 sayılı meclis kararı ardından 20.4.2017 tarih ve 971 sayılı meclis kararıyla 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişiklikleri onaylanmıştır.

m.i.a
şehir planlama
gayrimenkul değerleme
"MURAT İLKME"

Beyazıt Mahallesi, Ankarayolu Caddesi
Taraklı Sokak, Canlı İşmerkezi No:19/11
Yıldırım/Bursa
Tel/Fax:02243639916-05377809154
E-Mail: muratilkme@hotmail.com

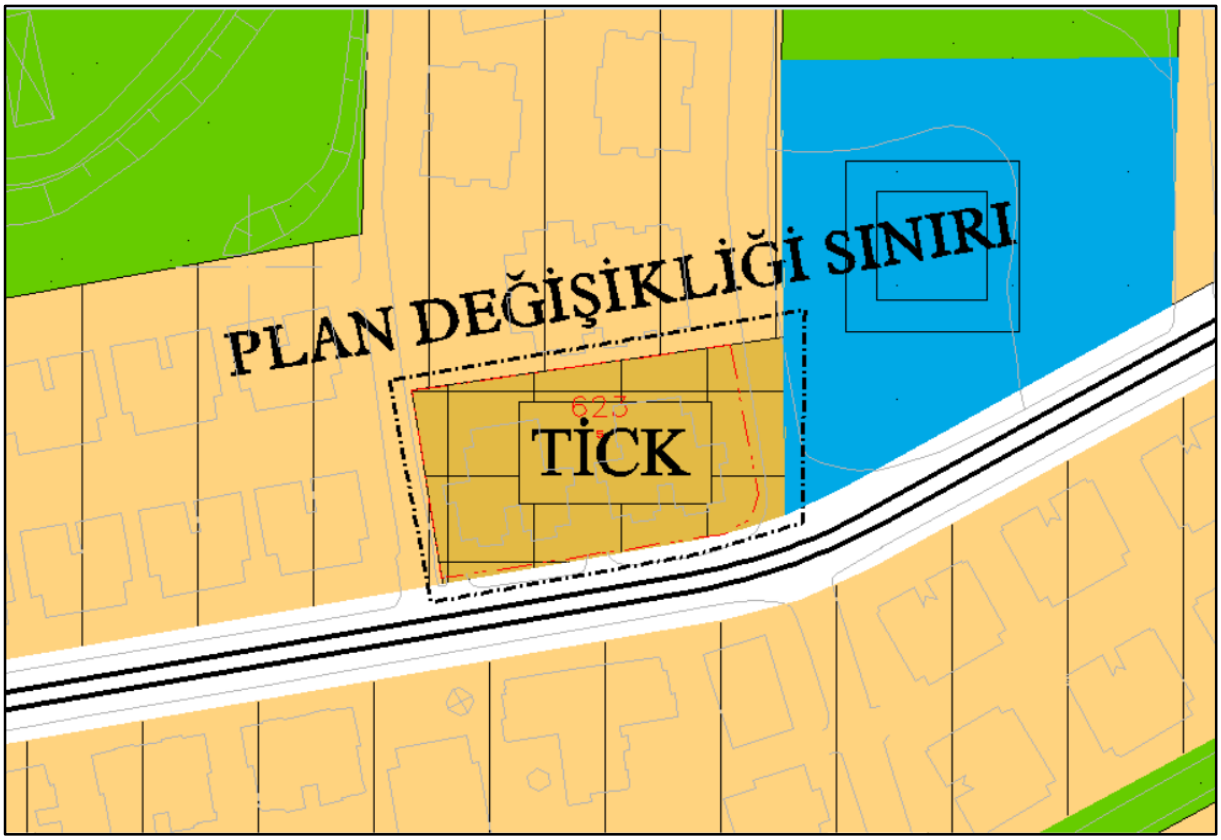
Alınan bu kararlara istinaden kentsel dönüşüm yapılması için gerekli çalışmalar başlatılmış parseller üzerindeki binalar **15.5.2017 tarih ve 157561 numaralı Yapı Kimlik Belgesi (623 ada 5 parsel), 21.6.2017 tarih ve 157559 numaralı Yapı Kimlik Belgesi (623 ada 4 parsel) ile RİSKLİ BİNA TESPİT EDİLMİŞ** ardından binalar **Nilüfer Belediyesince düzenlenen 13.9.2017 tarih ve 998/10-998/11 sayılı Yıkım Ruhsatları ile yıkılmıştır.**

Mahkeme kararlarına ile imar planı değişikliklerinin iptal edilmesi sebebiyle Yapı Ruhsatı alınarak yeni inşaata başlanılamamış, mevcut yapılarında yıkılmış olması mağduriyete sebep olmuştur.

Mahkeme kararında belirtilen iptal gerekçeleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yetki yazısında belirtilen şartlar dikkate alınarak Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi, 623 ada 6 parsele yönelik 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği hazırlanmış ve onay için Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'ne sunulmuştur.

1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğine konu 623 ada 6 parselin giriş katları ticaret amaçlı olarak kullanılacağından yönetmelik gereği fonksiyonunun TİCK (Ticaret – Konut Alanı) olarak düzenlenmesi zorunluluğu ortaya çıkmıştır.

Yukarıda belirtilen zorunluluk ve plan kademeleri arasındaki uyumsuzluğun ortadan kaldırılması için 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan nazım imar planı değişikliğinde parselin fonksiyonu TİCK (Ticaret – Konut Alanı) olarak değiştirilmiştir.



m.i.a
şehir planlama
gayrimenkul değerleme
"MURAT İLKME"

Beyazıt Mahallesi, Ankarayolu Caddesi
Taraklı Sokak, Canlı İşmerkezi No:19/11
Yıldırım/Bursa
Tel/Fax:02243639916-05377809154
E-Mail: muratilkme@hotmail.com

Hazırlanan nazım imar plan değişikliği sonrasında oluşan arazi dağılımı aşağıdaki gibidir.

FONKSİYON	MEVCUT (m²)	ÖNERİ (m²)
KONUT ALANI	2076,82	--
TİCK ALANI	--	2076,82
TOPLAM	2076,82	2076,82

Hazırlanan İmar Planı Değişikliği, 3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri ile Şehircilik İlkeleri ve Planlama Esaslarına uygundur.