1.PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı Nilüfer ilçesi İhsaniye mahallesinde 1/1000 ölçekli H21-C-05-C-2-D paftasında,

X= 4 453 800 – 4 454 100,

Y= 413 800 – 414 000, koordinatları arasında kalan yaklaşık 3325.99 m² bir alandır. Planlama alanı İhsaniye Mahallesi hudutlarında, Bursa il merkezinin batısında, Uludağ'ın kuzey batısında, Nilüfer ilçe merkezinde, Şht. Jandarma Ast. Zeki Burak Caddesi üzerinde bulunmaktadır.

Şekil-1 Planlama Alanını Gösterir Uydu Görüntüsü



2.PLANLAMANIN AMACI VE KAPSAMI

Plan değişikliğine konu taşınmaz üzerinde bulunan yapılar 1994 yılında inşa edilmiştir. 6306 sayılı kanun uyarınca yapılan karot testleri neticesinde söz konusu yapıların riskli olduğu belirtilmiş ve 170595 ile 170597 kimlik numaralı riskli yapı inceleme tespit formları düzenlenmiştir. Riskli yapı tespiti neticesinde kentsel dönüşümü zorunlu olan taşınmazların dönüşümünü teşvik etmek ve dönüşüm maliyetlerini finanse etmek amacıyla alanda emsal ve değer artışının sağlanmasına yönelik hazırlanan plan değişikliği Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.03.2019 tarih ve 395 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu değişiklik ile ilgili İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Dördüncü İdare Dava Dairesinin 2019/799 12.09.2019 tarihli kararı ile yürütmeyi durdurma kararı verilmiştir.

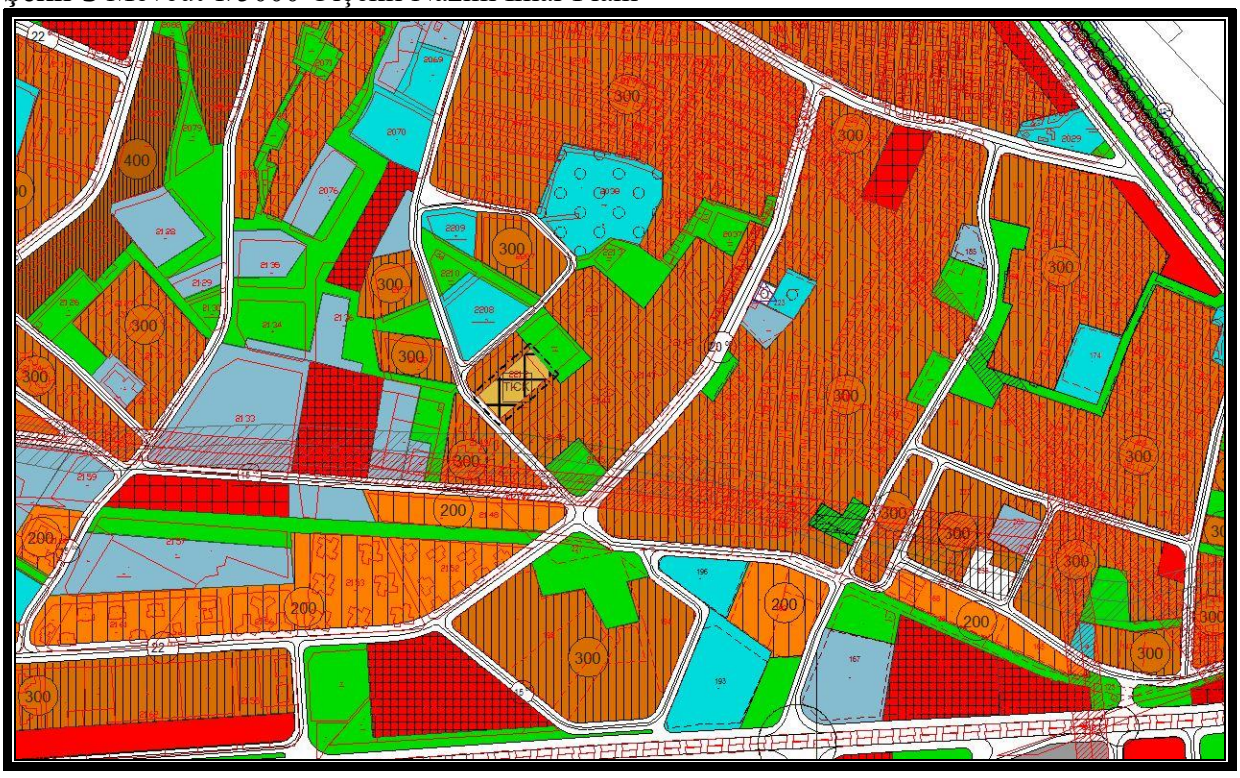
Yürütmeyi durdurmaya konu plan değişikliğinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı kanunun 6. maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetkiye aykırı olarak işlem yapıldığından bahisle *"... 6306 sayılı kanun uyarınca "Riskli Yapılara" ilişkin imar planı tadilatlarının ada bazında ele alınması gerekirken parsel bazında plan tadilatı yapılmasına ilişkin dava konusu işlemin yetki unsuru yönünden hukuka aykırı olduğu kanaatine varılmıştır."* denmektedir.

3.MEVCUT İMAR DURUMU VE ARAZİ KULLANIMI

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.09.2017 tarih ve 2998 sayılı kararı ile onaylanıp mahkeme kararı ile yürütmeyi durdurma kararı verilen;

1/5000 ölçekli nazım imar planında Orta Yoğunluklu (300 kişi/ha) Konut+Ticaret alanı olarak planlıdır. (Bkz. Şekil-3)

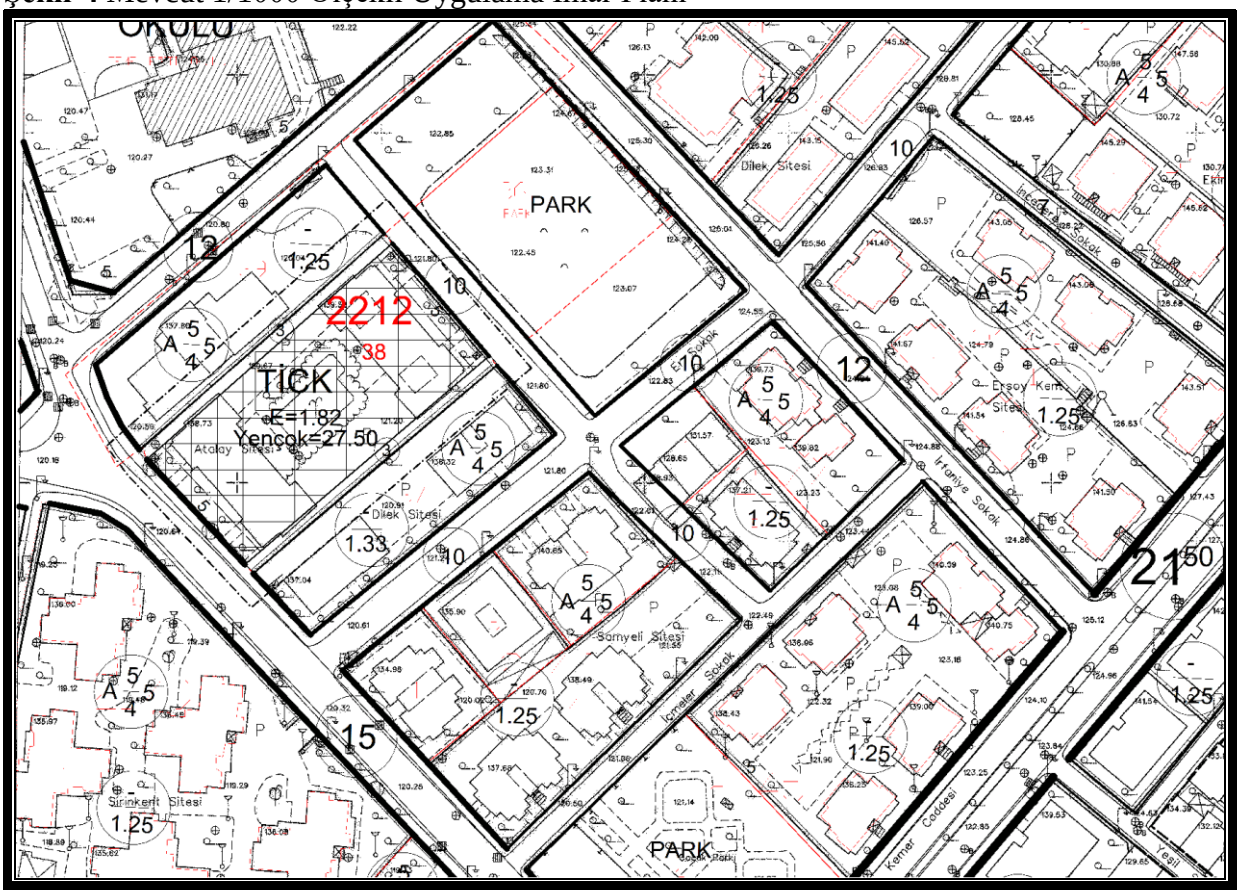
Şekil-3 Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Mahkeme kararı ile yürütmeyi durdurma kararı verilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ayrık nizam "Konut +Ticaret Alanı" olarak planlı taşınmaz Yençok=27.50 (9 Kat) metre, (KAKS)(E) 1.82 olarak planlıdır. Yola cepheli kısımlarda yapı yaklaşma mesafesi 5 metre, parselin diğer iki cephesinde yer alan yeşil bantlara ise bitişik olarak yapılaşması planlanmıştır. İnşaat taban alanı katsayısı (TAKS) ile ilgili bir sınırlama belirtilmemiş olan imar planında yönetmelik şartlarına göre yapılaşacaktır. Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve kültürel altyapı ile Emsal alanların hangi fonksiyonda kullanılacağı plan notlarında belirtilmiştir;

"1-) Riskli yapı şerhi alındığından dolayı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 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 yapılmıştır.
2-) Nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı yaşam alanı 31,25 m^2 ve kişi başı en düşük donatı alanı 10 m^2 olarak kabul edilmiş ve 338.2 m^2 olarak hesaplanmıştır. Bu alanlara karşılık olarak 474.36 m^2 yol ve otopark alanı olarak kamuya bilabedel terk edilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.
3-) 2212 ada 38 parselin alan toplamı 3323,89 m^2 olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır.
4-) Planda kamuya terk edilen alanlar (yol, otopark ve park) planda öngörülen kullanım fonksiyonları dışında kullanılamaz.
5-) Emsale konu inşaat alanının % 90'u Konut, % 10'i ticaret alanı olarak kullanılacaktır.
6-)Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrılacağından, Bursa Büyükşehir Belediyesinin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır." denmektedir. (Bkz. Şekil-4)

Şekil-4 Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



4.PLANLAMA KARARLARI

Planlamaya konu taşınmaz üst ölçekli nazım imar planı kararına uygun olarak "Konut + Ticaret Alanı" olarak planlanmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında *"Bursa illi sınırları içerisinde bulunan 6306 sayılı Kanun uyarınca "Riskli Yapılara" ilişkin imar planlarının ada bazında çözümlenmesi; plan değişikliklerinde emsal artışı ve yoğunluk artışının zorunlu olması halinde mer'i emsale olacak ilavenin*

maksimum 0.50'yi geçmeyecek şekilde düzenlenmesi, gerekli altyapı analizlerinin yapılması, teknik ve sosyal donatı alanlarının ayrılması suretiyle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, İmar Uygulaması (Arsa ve Arazi Düzenlemesi İşlemleri), Halihazır Harita Hazırlanması onaylama yetkisi Bakanlığın yetkisi saklı kalmak kaydıyla geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın görev ve sorumluluğuna 6306 sayılı Kanun'un 6. maddesinin 12. Bendi uyarınca devredilmiştir." denmektedir.

Belirtilen yetki doğrultusunda planlamaya konu taşınmazın İçdeniz sokağa cepheli kısmında 338.39 m²'lik kısmı ilave nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanını karşılamak üzere "Park" olarak planlanmıştır. Taşınmazın yapı yaklaşma mesafeleri taşıt yoluna cepheli kısımda 5 metredir. Park alanı ve komşu parsellere cepheli kısımlarda yapı yaklaşma mesafesi 3 metredir. Alanda yapılacak dönüşüm sonrası oluşacak yapıların tabandaki bahçe kullanımını azaltmaması ve emsal artışının verimli kullanımını sağlamak için en fazla yükseklik çevredeki benzer uygulamaları esas alarak Yençok=27.50 metre (9 kat) olarak planlanmıştır. Kentsel dönüşümü teşvik için ilave edilen 0.50 emsal değeri eklenerek E=1.82 olarak planlanan "Konut+Ticaret Alanı"nda artan nüfus için gereken ilave donatı alanı tablo-1'de verildiği gibi 338.2 m²'dir. Bu alanlara karşılık 338.39 m^2 alan ayrı ayrı planlandığında kullanılabilir alan sağlamadığından "Park" alanı olarak terk edilerek sağlanmıştır.

Planlama alanında belirtilen toplam emsal alanının %10'u ticaret, %90'ı konut alanı olarak kullanılacaktır. Parsele imar durumu düzenlenirken Emsal 3323.89 m² üzerinden hesap edilecektir.

İmar mevzuatı uyarınca gerekli ilave sosyal ve teknik altyapı alanları karşılandığından Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesi kapsamında etki değerlendirilmesine ihtiyaç duyulmamıştır.

Tablo-1 İlave Donatı Alanı Hesabı

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B,METRUK)

	Tarihi/Sayısı	Bağımsız Bölüm (m²)	Toplam İnşaat Alanı (m²)
Ruhsat Bilgileri			

	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m²)
Riskli Yapı Bilgileri	11.10.2017/170595-170597	2754.4+2751=5485.4

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m²)	ÖNERİ PLAN (m²)	FARK

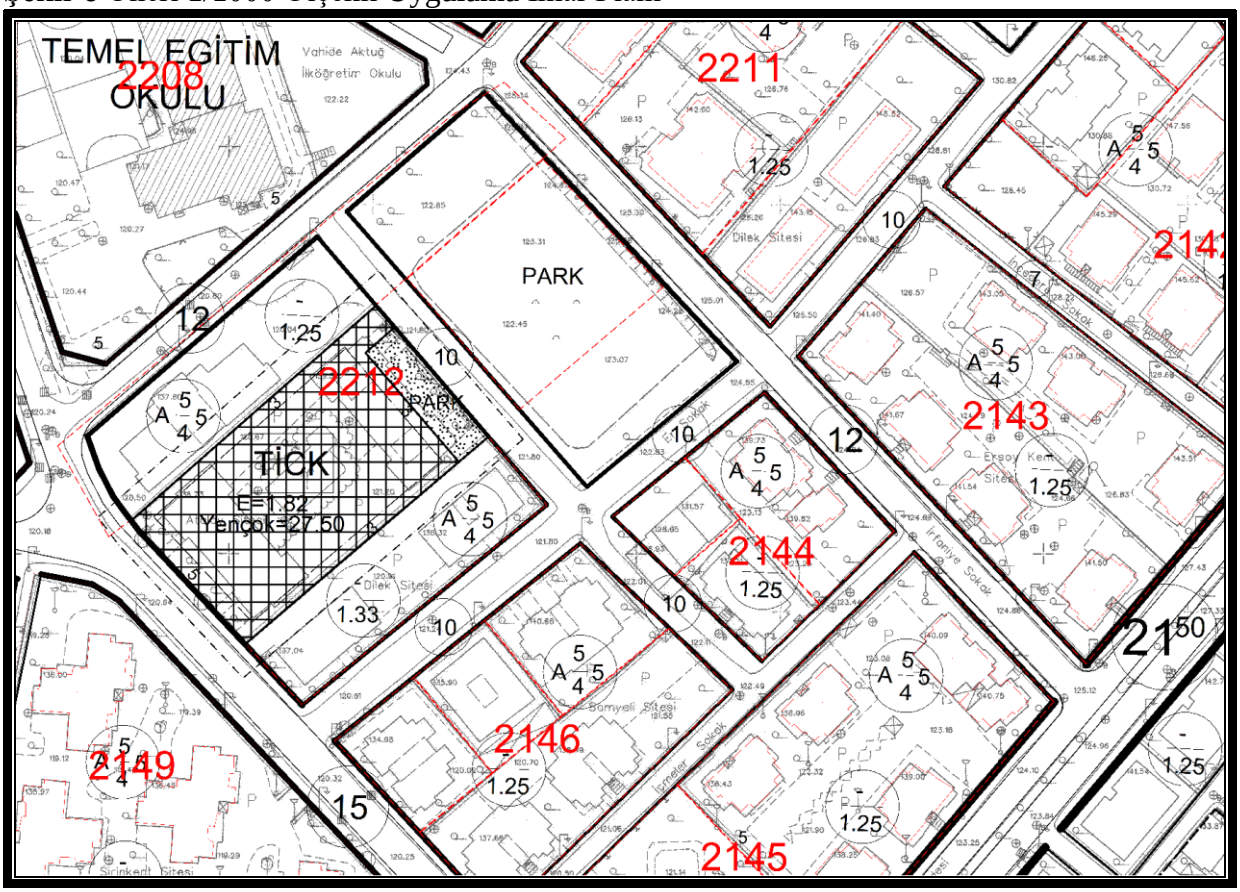
KONUT ALANI	**3323.89**	-------	**-3323.89**
TİCARET ALANI	-------	-------	-------
TİCARET-KONUT ALANI	-------	**3323.89**	**3323.89**
DİĞER ALANLAR	-------	-------	-------
TOPLAM ALAN	**3323.89**	**3323.89**	**0.00**

**Öneri Plan Fonksiyon kullanım % 90'ı konut, %10'u ticaret olarak kullanılacaktır.

KONUT İNŞAAT ALANI	3323.89*1.32=4387.53	3323.89*1.638=5444.53	1057.0
TİCARET İNŞAAT ALANI	------	3323.89*0.182=604.94	604.9
TOPLAM İNŞAAT ALANI	3323.89*1.32=4387.53	**3323.89*1.82=6049.47**	**1661.9**

	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	1057.0	1057/31.25=33.824	33.824*10=338.24
TİCARET ALANI	604.9	0	0
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			**338.2**

Şekil-6 Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



İptal edilen plan ve öneri plan alanların dağılımı aşağıdaki gibidir.

Tablo-2 Alan Dağılımı

	İPTAL EDİLEN PLAN (m²)	**ÖNERİ (m²)**
KONUT ALANI	3325.99	--------
KONUT+ TİCARET ALANI	---------	2987.60
PARK ALANI	--------	338.39
TOPLAM	3325.99	3325.99

5.PLAN NOTLARI

1-) Riskli yapı şerhi alındığından dolayı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 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 yapılmıştır.
2-) Nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı yaşam alanı 31,25 m^2 ve kişi başı en düşük donatı alanı 10 m^2 olarak kabul edilmiş ve 338.2 m² olarak hesaplanmıştır. Bu alanlara karşılık olarak 338.39 m^2 "Park" alanı olarak kamuya bilabedel terk edilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.
3-) Emsal 3323.89 m² üzerinden hesaplanacaktır.
4-) Alanda yapılacak yapılar için Yençok değeri 27.50 (9 kat) metredir. İçdeniz sokaktan mahreç alan konut blokları için Yençok değeri 24.50 (8 kat) metre olarak uygulanacaktır.
5-) Planda kamuya terk edilen alanlar (yol, otopark ve park) planda öngörülen kullanım fonksiyonları dışında kullanılamaz.
6-) Emsale konu inşaat alanının % 90'u Konut, % 10'i ticaret alanı olarak kullanılacaktır.
7-)Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrılacağından, Bursa Büyükşehir Belediyesinin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.
8-) Parselden terk edilecek park alanı, Nilüfer Belediyesi'nce uygun bulunacak peyzaj projesi doğrultusunda parsel malikince yapılacaktır. Düzenleme projesi belediyesince uygun bulunmadan ve gerçekleştirilmesine ilişkin taahhüt alınmadan inşaat ruhsatı, taahhütname gerçekleştirilmeden yapı kullanma izni verilemez.