İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ATAEVLER MAHALLESİ **1/1000 ÖLÇEKLİ FETHİYE-İHSANİYE REVİZYONU UYGULAMA İMAR PLANI** **1335 ADA 3 PARSELE İLİŞKİN** **1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**
AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:	**PİN:**
mia ŞEHİR PLANLAMA LTD. ŞTİ. MURAT İLKME	
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ……/……/2022 tarih ve ……. sayılı kararı ile onaylanmıştır.	**Alinur AKTAŞ** Büyükşehir Belediye Başkanı

MİA 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

1. AMAÇ VE KAPSAM

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

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

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.5.2017 tarih ve 1557 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğine açılan dava sonucunda **Bursa 3.İdare Mahkemesi 22.3.2018 tarih ve 2017/1296 esas, Bursa 2.İdare Mahkemesi 2.5.2018 tarih ve 2017/1886 esas sayılı kararıyla 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğini iptal etmiştir. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmadığından bu yönde bir mahkeme kararı bulunmamaktadır.** İmar planı değişikliğinin iptal edilmesi üzerinde yeni bina inşaatları başlanması için gerekli yasal süreç işletilememiş, binalar yıkılmış durumda olduğundan parsel maliklerinin mağduriyeti oluşmuştur.

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 parsele yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği hazırlanmış, **1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği 16.11.2021 tarihli ve 1944 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile onaylanarak 02.12.2021 – 31.12.2021 tarih aralığında askıya çıkmıştır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ise 16.11.2021 tarih ve 1945 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile onaylanarak 10.01.2022-08.02.2022 tarih aralığında askıya çıkmıştır.**

Hazırlanan imar planı değişikliklerinin fonksiyon değişikliği içermesi nedeniyle 09.2020 tarih ve 31245 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren **İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Yönetmeliği** kapsamında değerlendirme yapılmış ve tespit edilen artışın inşaat yapımı için fizibl olmadığına karar verilerek plan değişikliklerine itiraz edilmiştir.

MİA 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

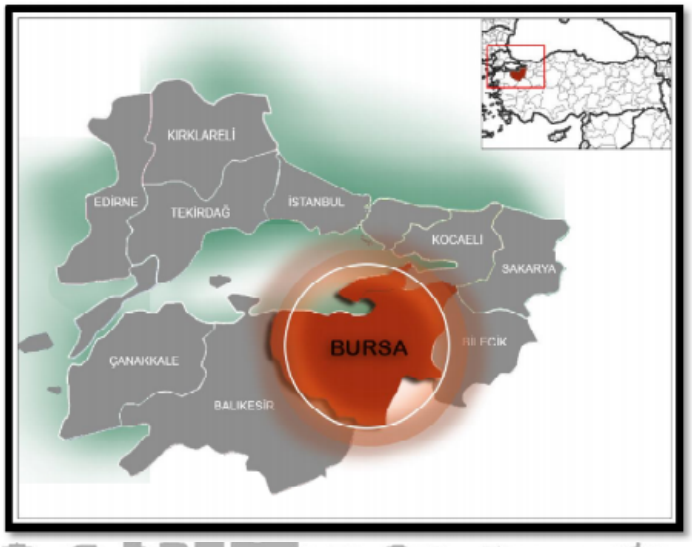
İtiraz kapsamında hazırlanan değişiklik ile; alınan 0,50 emsal artışına isabet eden 1193,86 m²'lik inşaat alanının tamamı konut amaçlı kullanılacak olup nüfus artışının önlenmesi adına parsel alanı 382 m² küçültülerek terk edilen kısım yol ve park alanı olarak düzenlenmiştir.

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.

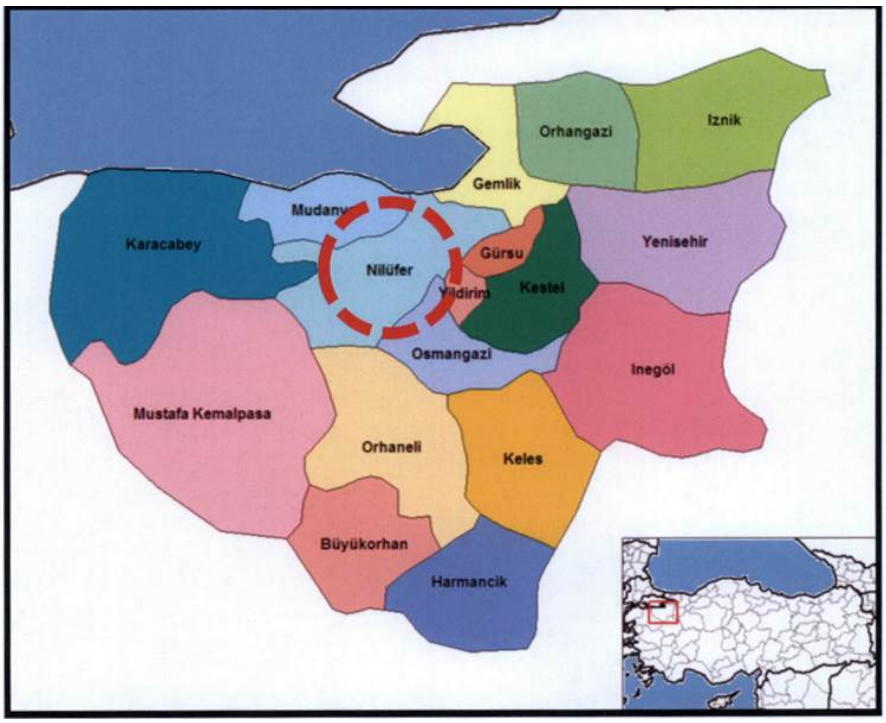




Bursa İli; İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırmasına göre Eskişehir, Bilecik Kocaeli, Sakarya, Düzce, Bolu ve Yalova illeri ile birlikte TR4 Doğu Marmara Bölgesi'ni, Eskişehir ve Bilecik illeri ile birlikte TR41 Bursa Alt Bölgesi'ni oluşturmaktadır.

6 Aralık 2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi 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 bulundukları 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 İlçesi; Bursa kent merkezinin yaklaşık 9.6 km batısında, Yalova’ya 1 saat 2 dakika, İstanbul’a yaklaşık 2 saat 16 dakika ulaşım mesafesindedir. İlçenin batısında Karacabey ve kısmen Mustafakemalpaşa, doğusu Osmangazi, kuzeyinde Mudanya, güneyinde ise Orhaneli ilçesi ile çevrili olup toplam yüzölçümü 423.181 dönümdür.



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

MİA 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

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

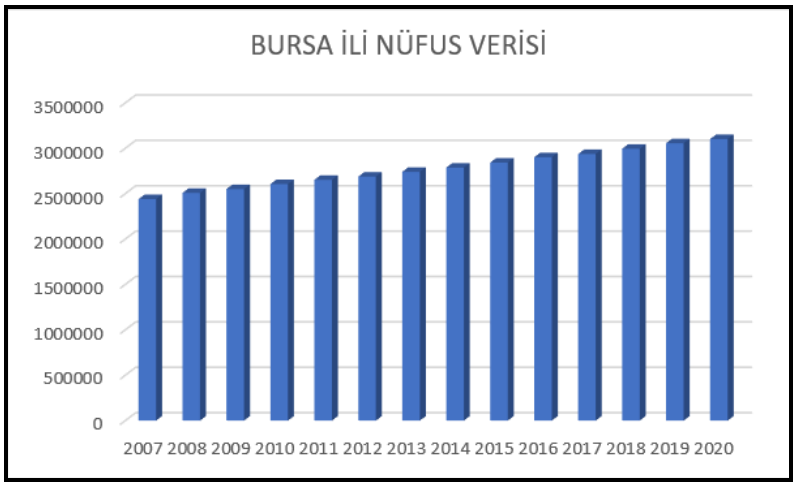
İmar Planı Değişikliğine konu parsel konum olarak Cumhuriyet Mahallesi sınırlarında, Fatih Sultan Mehmet Bulvarı'nın batısında, Hisar Caddesi'nin doğusunda yer almaktadır. Bölgede genel olarak ayrık nizamda yapılmış, 5-6 katlı, orta ve orta-üst gelir grubuna hitap eden binalar yer almaktadır. Bölgenin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





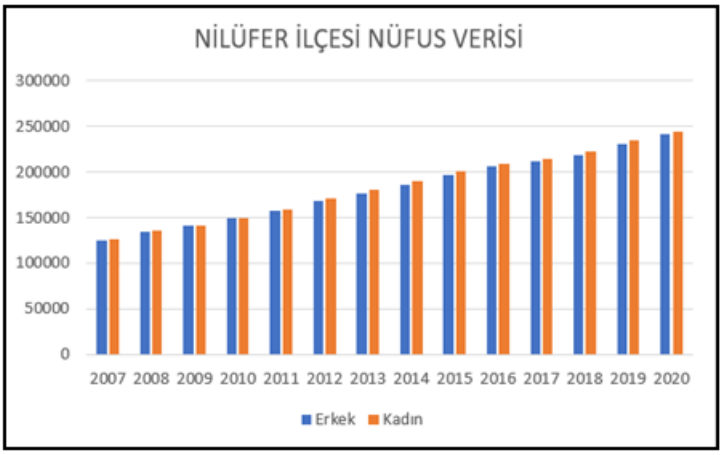
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

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



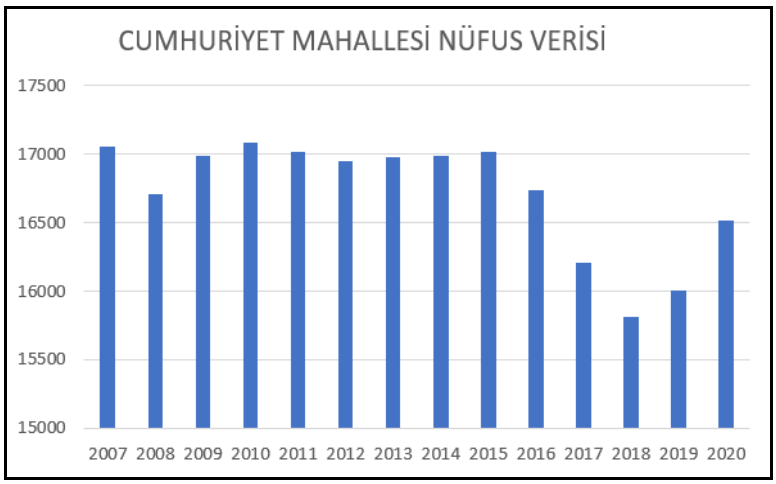
YILLAR	NÜFUS (kişi)
2007	2.439.876
2008	2.507.963
2009	2.550.645
2010	2.605.495
2011	2.652.126
2012	2.688.171
2013	2.740.970
2014	2.787.539
2015	2.842.547
2016	2.901.396
2017	2.936.803
2018	2.994.521
2019	3.056.120
2020	3.101.833

Planlama alanının yer aldığı Nilüfer İlçesi ise Bursa İlinin nüfus 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 İlçesi toplam nüfusu son beş yılda sürekli artış göstermektedir. Buna bağlı olarak Bursa İlinin de nüfusunun arttığı gözlemlenmektedir. Buradan anlaşılacağı üzere Bursa İli gelişen ekonomik faaliyetleri ve coğrafi konumu 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 1335 ada 3 parsel tapuda Ataevler Mahallesi tapulama sahasında olmasına rağmen adres sistemine göre Cumhuriyet Mahallesi dahilindedir. A.D.N.K.S verilerine göre Cumhuriyet Mahallesi'nin 2020 yılı nüfusu 16.514 kişidir. Toplam Nilüfer İlçesi'nin nüfusunun %3,40'ını meydana getirmektedir.



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

Bursa, doğal güzelliklerle sanayi ve teknoloji uyumunu başarmış dünyanın nadir birkaç şehrinden biridir. Geçmişte İpekyolu üzerinde yer alan Bursa sahip olduğu bu stratejik konumu ile her zaman önemli bir ticaret kenti olmuştur. Aynı zamanda Bizans, Osmanlı ve Cumhuriyet dönemlerinin mekânsal ve mimari özelliklerini günümüze taşıyan bir uygarlıklar beşiği ve tarih kentidir.

Nüfus	**3.101.803 kişi**
Yüzölçümü	**10.882 km²**
Yüzölçümü Bakımından Sırası	**27**
Nüfus yoğunluğu (km2/Nüfus)	**287**
İthalat (Bin $ 2018)	**8.518.026**
İhracat (Bin $ 2018)	**15.869.442**
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 itibariyle Anadolu yarımadasının batıya çıkış ve batının Anadolu'ya giriş kapısı konumundadır.

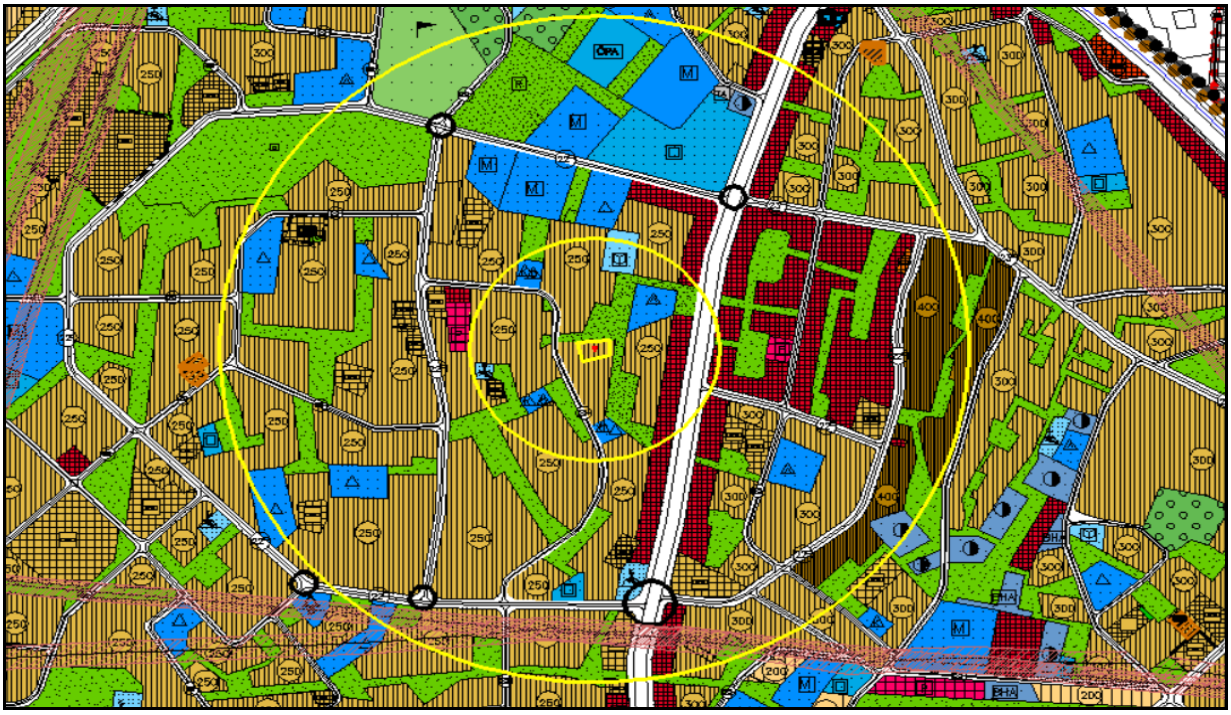
Bursa, 19. asırda yabancı sermayeli ipek fabrikalarının kurulmasıyla 1923 yılından itibaren Cumhuriyet Dönemi'nde de Bursa, gerek kamu yatırımlarıyla kurulan Merinos fabrikası gibi tesislerle ve gerekse özel sektör eliyle kurulan sanayi kuruluşlarıyla ülke ekonomisinin gelişiminde önemli rol oynamıştır. 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 teknolojili 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 mimarisiyle, 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 1335 ada 3 parselin yer aldığı 1/1000 ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planına ilişkin Plan Açıklama Raporunun Nilüfer Belediyesinde olmaması sebebiyle detaylı veriye ulaşılamamıştır. 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı, Plan Açıklama Raporunda da herhangi bir Teknik ve Sosyal Altyapı Tablosu bulunmamaktadır.



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

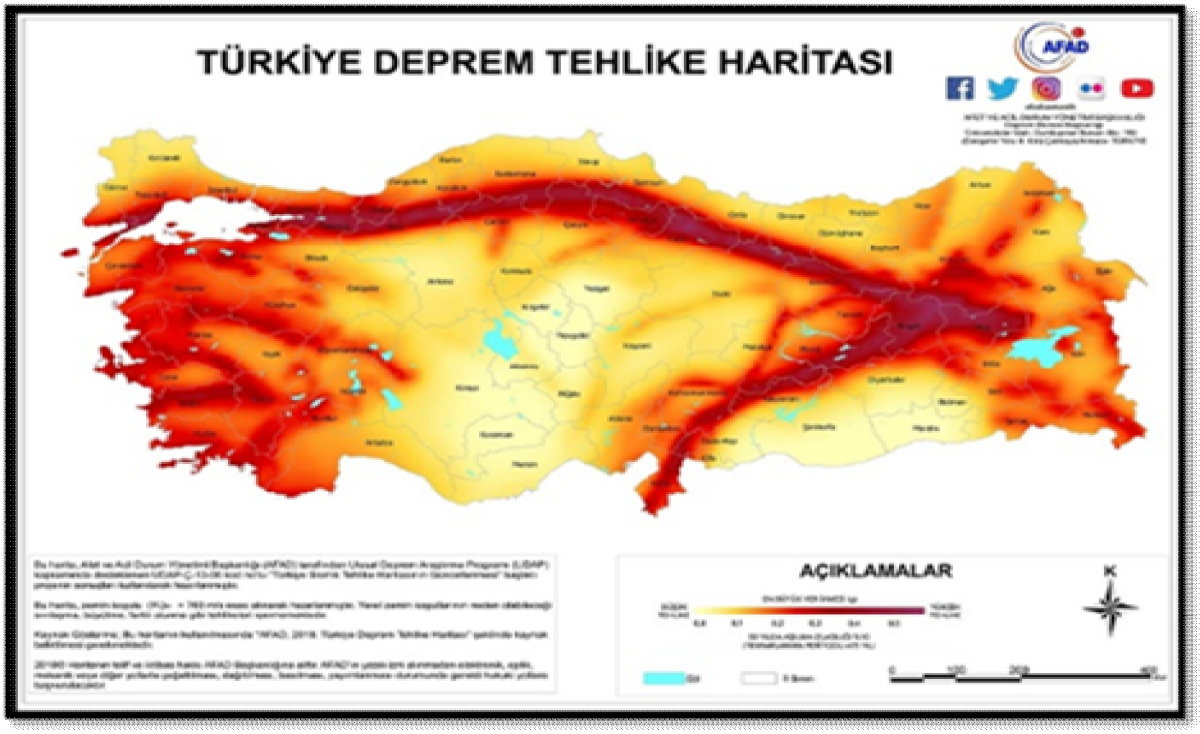
2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

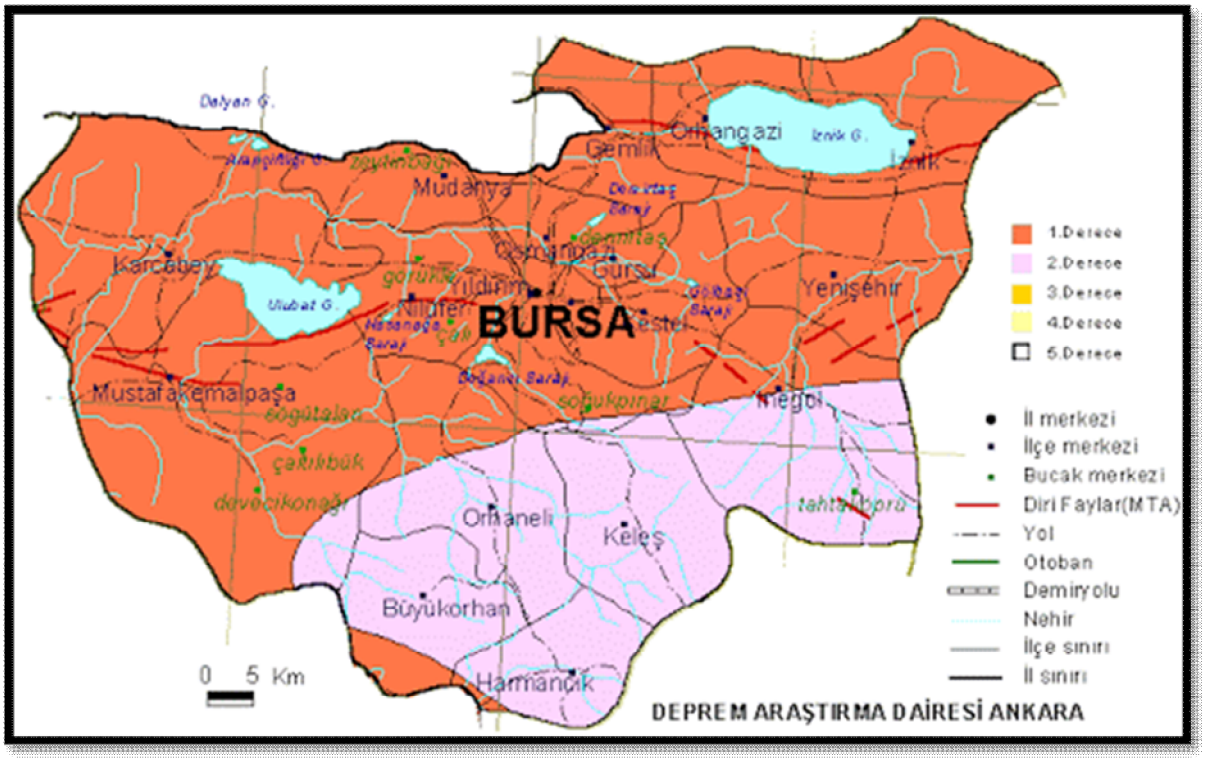
2.4.1. Depremsellik

Depremler, iç dinamik süreçlerle yerkabuğu içerisinde meydana gelen deformasyonların yarattığı ve jeolojide fay olarak tanımlanan kırılmalar sonucu oluşan yer sarsıntılarıdır. Depremin büyüklüğü (magnitüd), kırılma (faylanma) esnasında açığa çıkan enerjinin miktarına bağlıdır. Kırılma yoluyla boşalan enerji, kırılma merkezinden uzaklaştıkça genelde düzenli olarak azalır. Ancak, bazen yerel jeolojik özelliklerden kaynaklanan olumsuz zemin koşulları bu durumu bozan unsur oluşturur ve kaynaktan uzak olunmasına rağmen depremin yıkıcı etkisinin beklenilenden fazla olmasına yol açar. Bu nedenle herhangi bir bölgenin deprem potansiyeli değerlendirilirken depreme yol açan fayların (aktif fay) ve yerel zemin özelliklerinin iyi bilinmesi gerekmektedir.

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

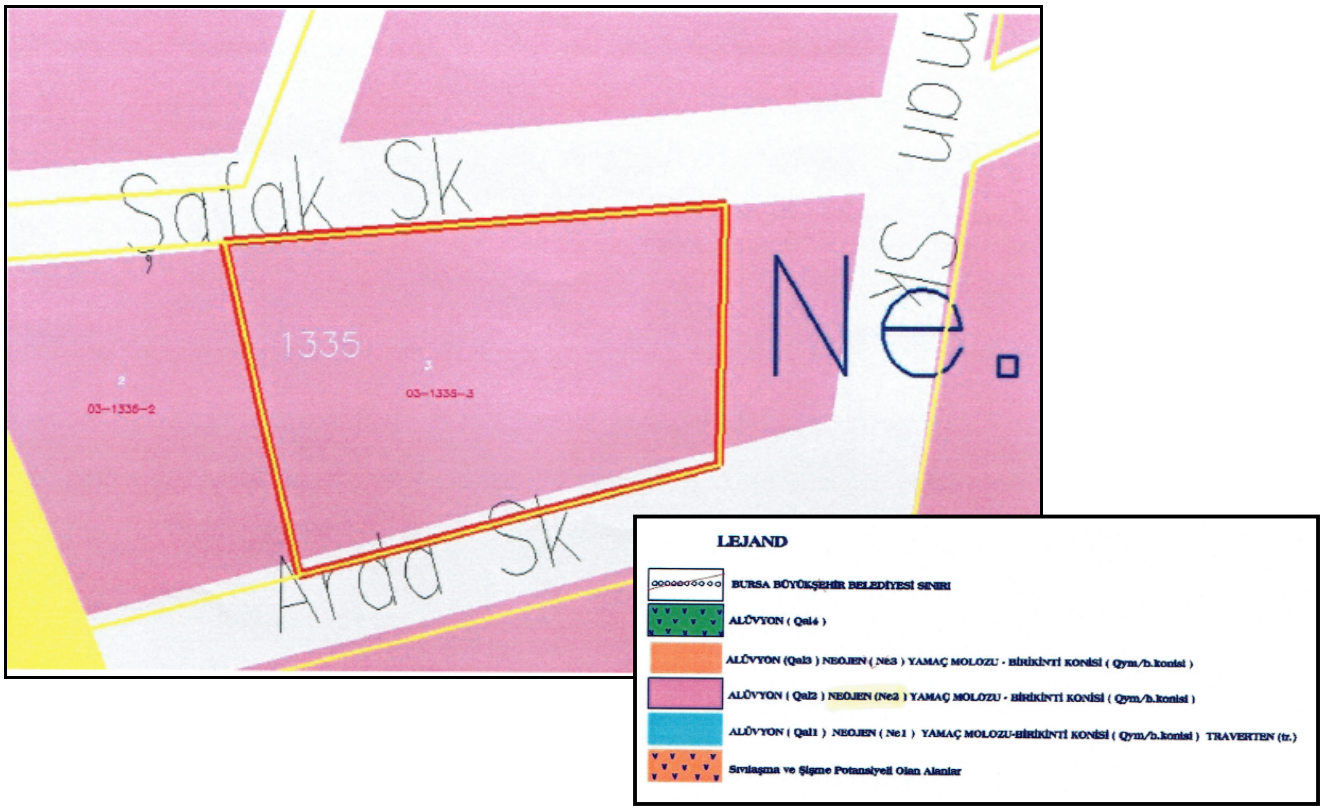
Ayrıca planlama alanı 1996 yılı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre 1. Derece Deprem Bölgesi içerisinde yer almaktadır.





2.4.2. Jeolojik Yapı

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



rapordan farklı bir durum tespit edilmemiştir. Bu alanda heyelan eden kütlelerin kalınlıkları sınırlı olmakla beraber yerleşime uygun olmayan alan kategorisi içerisinde değerlendirilmiştir. Bu alan içerisinde yapılaşmaya izin verilmemeli, zorunlu her türlü yapılaşma (özellikle alt yapı) için uzman gruplarca çok detaylı zemin etüdleri 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 etüdleri 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 değerledirmeler 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 gerekecek çalışmaların kapsam ve içeriği, yapılan modelleme ve mikro bölgelendirme (Yerleşime Uygunluk) çalışmaları ile birlikte tariflenmiştir. Yapılan mikro bölgelemede (Yerleşime Uygunluk);

- Yerleşime Uygun Alanlar
- Önlemli Alanlar

a) Detaylı Zemin Etüdü Yapılmadan Yapılaşmaya İzin Verilmeyecek Alanlar
b) Ayrıntılı Zemin ve Temel Mühendisliği Etüdleri ve Önlemleri Gerektiren Alanlar

- Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar

58

Aslının Aynıdır

yaklaşımı ile sınıflandırması yapılmış ve yukarıda tariflenen risk gruplarına ilişkin detaylı değerlendirmeler yapılarak, ilgili risk grubu alanı için parsel bazında yapılması gerekecek etüd ve değerlendirme çalışmalarının kapsamları 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 tahkiki amacına yönelik olarak kullanılmalıdır.

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

İnceleme alanı içerisinden 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.

59

T.C.
Erkan GÖNÇER
Jeoloji Mühendisi
Oda Sic. No: 6635

- **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, OSMANGAZİ 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 sahaların 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.
16.01.2001

Kadircan AKTAŞ
Jeofizik Yük. Müh.

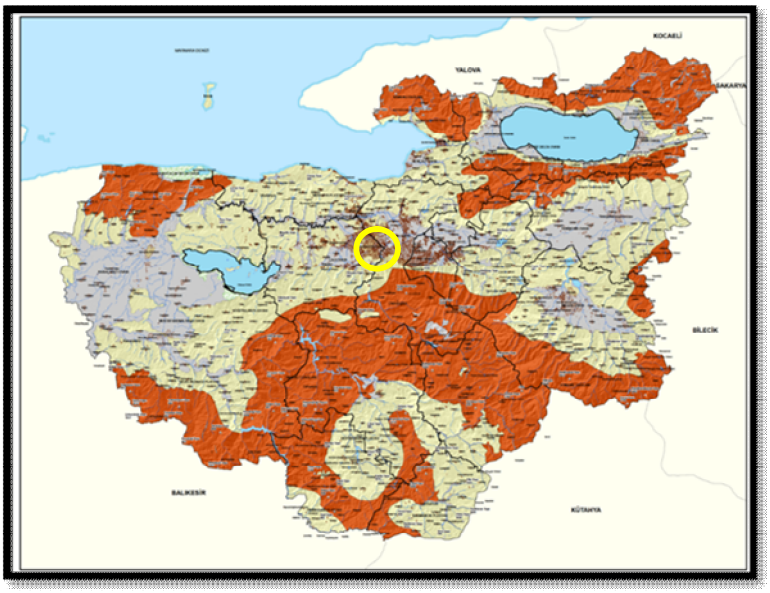
Seyfettin AYÇİÇEK
Jeoloji Mühendisi
17.01.2001

Ekrem DEMİRBAŞ
Genel Müdür Yardımcısı

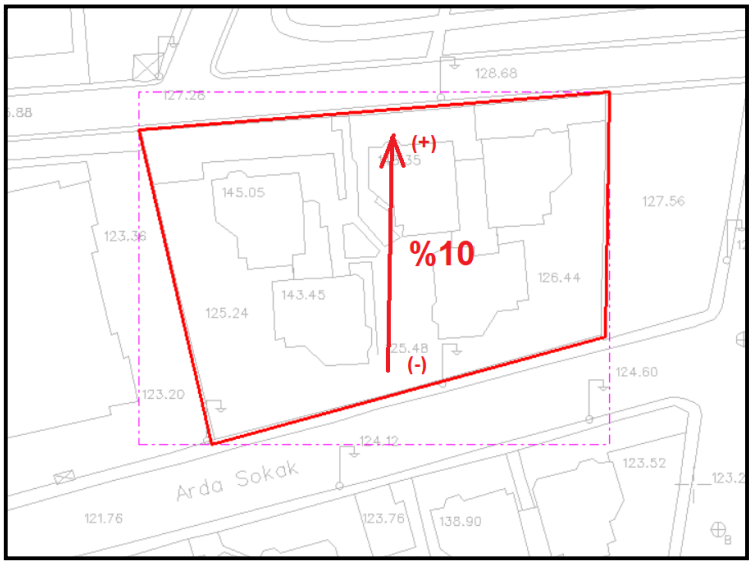
7269 Sayılı Yasanın
2. maddesine göre
İncel... ve
ONA...ŞTIR
17/1/2001
...ASTA AYVAZ
Bak... Adına
Afet İşleri Genel Müd.

Aslının Aynıdır

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 içerisindedir.



2.4.3.1. Eğim Durumu

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

2.4.3.2. Yönelim Durumu

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

2.5. ARAZİ KULLANIMI

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











2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

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

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

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

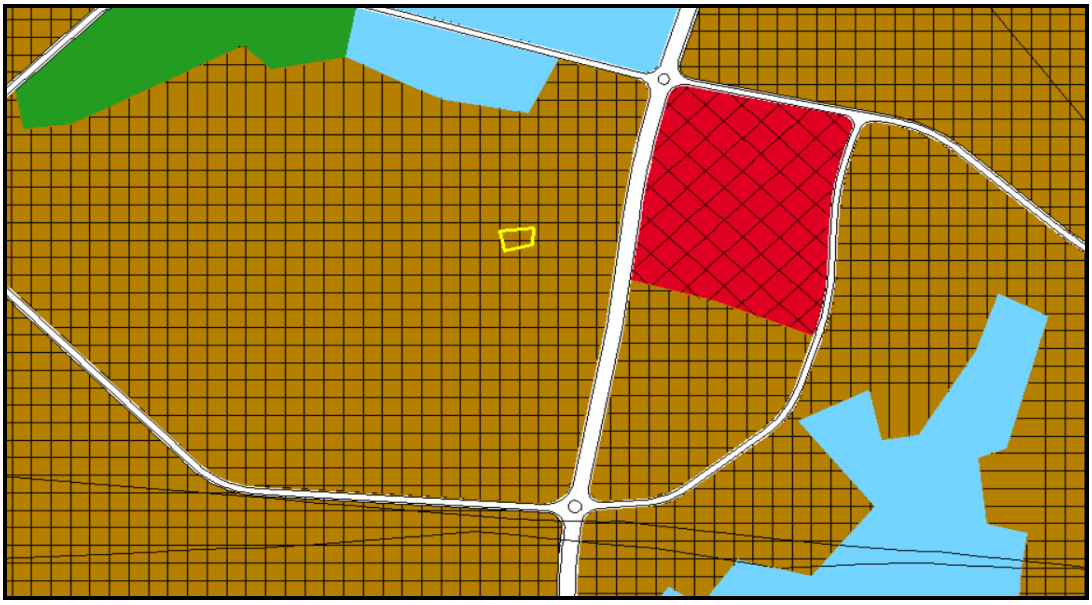
2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

İmar Planı Değişikliğine konu 1335 ada 3 parsel, Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 19.1.1998 yılında onaylanan 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 yılı Çevre Düzeni Planında; **"Mevcut Kentsel Yerleşim Alanında"** kalmaktadır.



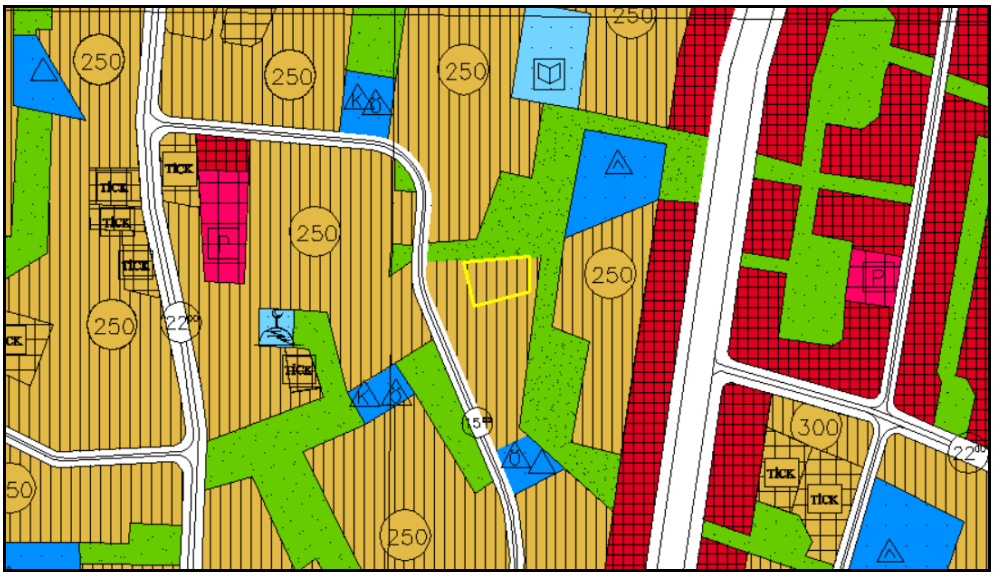
2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

İmar Planı Değişikliğine konu 1335 ada 3 parsel 1/25.000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında: ***"Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut Alanında"*** yer almaktadır.

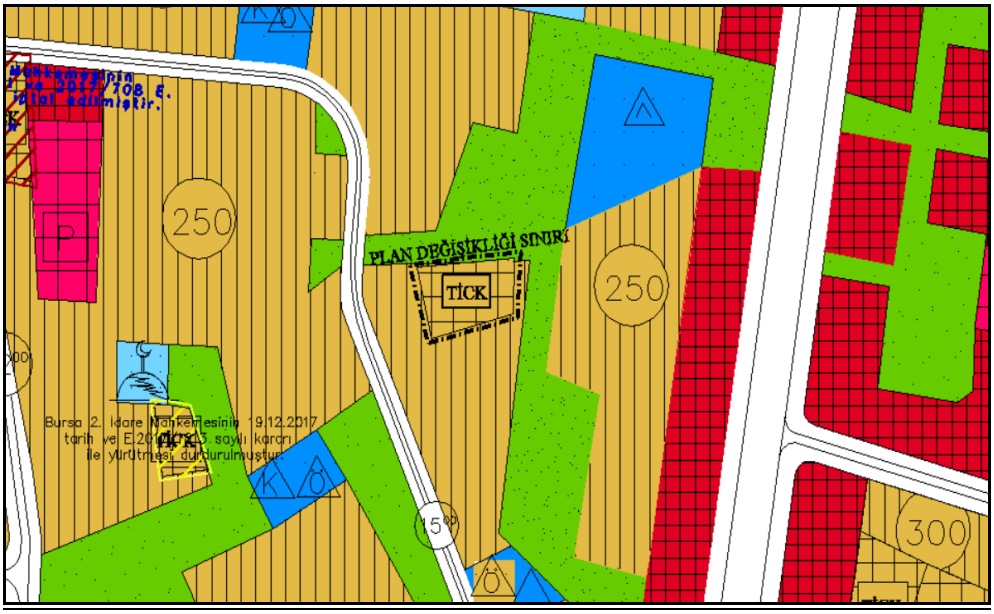


2.7.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

İmar Planı Değişikliğine konu 1335 ada 3 parsel eski durumunda *(16.11.2021 tarihli ve 1944 sayılı B.B.B.M.K öncesi)* 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında: "***250 kişi/ha yoğunluklu meskun konut alanında"*** yer almaktadır.



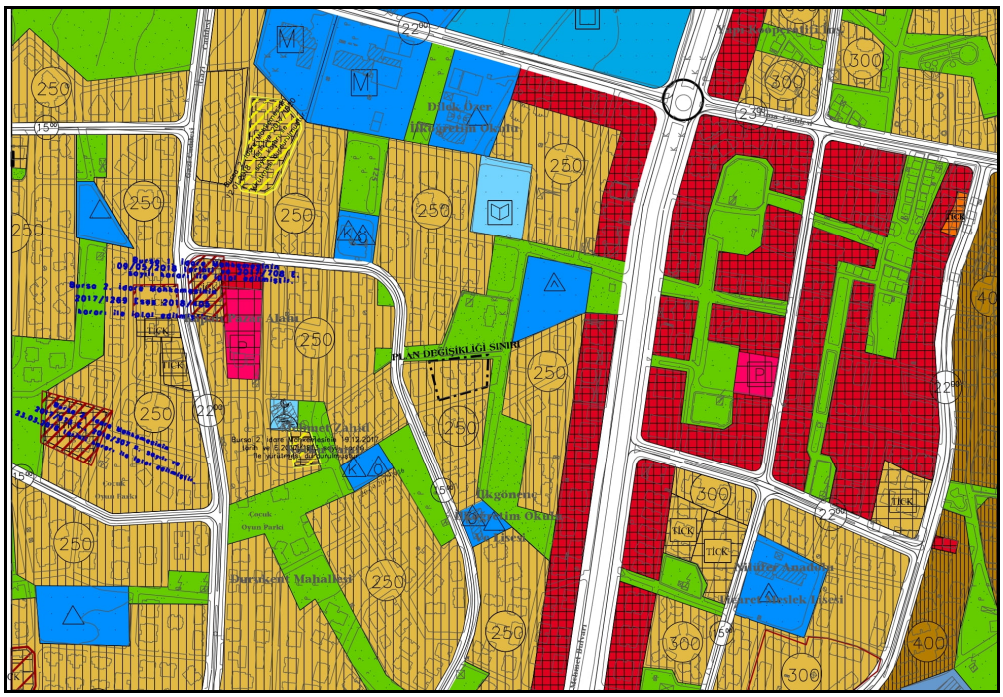
Parsele yönelik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği 16.11.2021 tarihli ve 1944 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile onaylanmış olup; 02.12.2021 – 31.12.2021 tarih aralığında askıya çıkmıştır.



Hazırlanan imar planı değişikliğinin fonksiyon değişikliği içermesi nedeniyle 09.2020 tarih ve 31245 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren **İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Yönetmeliği** kapsamında değerlendirme yapılmış ve tespit edilen artışın inşaat yapımı için fizibl olmadığına karar verilerek plan değişikliklerine itiraz edilmiştir.

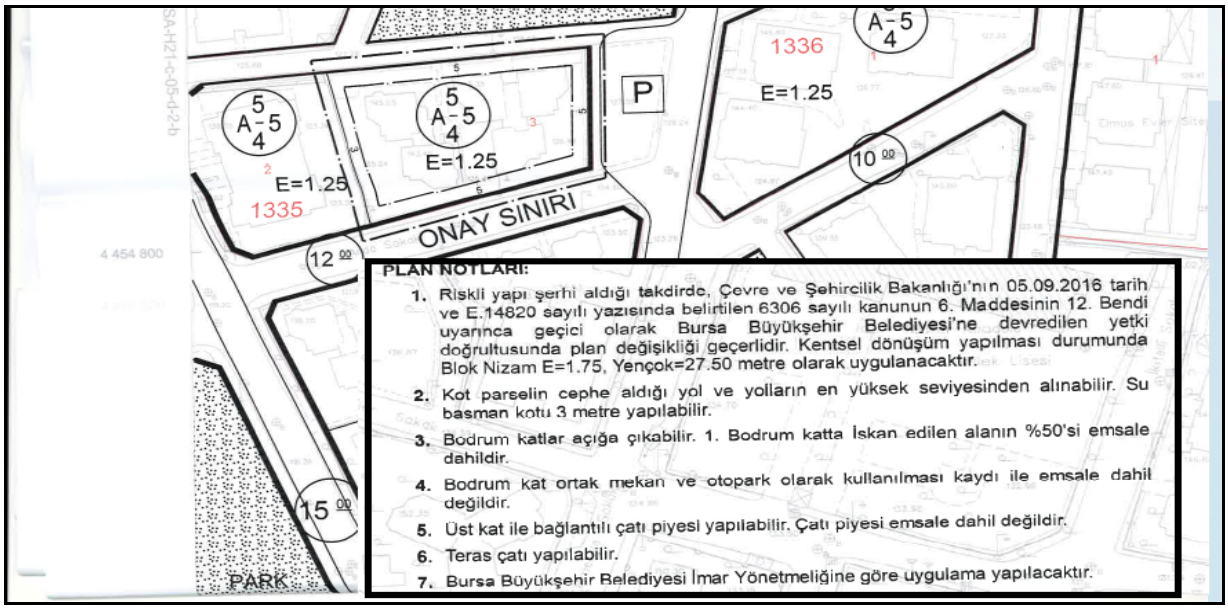
MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

İtiraz kapsamında hazırlanan yeni düzenleme ile; parsel alanı 16.11.2021 tarih 1944 sayılı B.B.B.M.K. ile onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği öncesindeki plan durumuna dönüş yapılmıştır. Yapılan değişiklik ile planlama alanı 250 ki/ha yoğunlukta meskun konut alanı düzenlenmiştir.



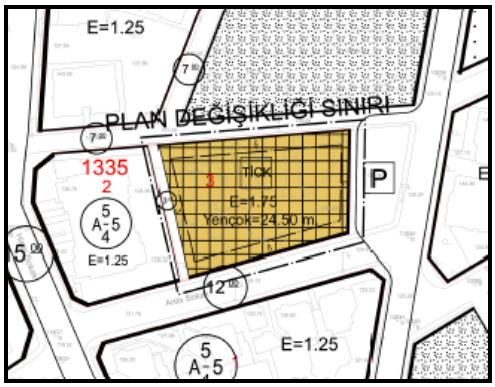
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

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



Onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğine açılan dava sonucunda **Bursa 3.İdare Mahkemesi 22.3.2018 tarih ve 2017/1296 esas, Bursa 2.İdare Mahkemesi 2.5.2018 tarih ve 2017/1886 esas sayılı kararıyla 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğini iptal etmiştir. İmar Planı mahkeme kararıyla iptal edildiğinden parsele yönelik onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.**

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 parsele yönelik Ticaret- Konut amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



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, kişibaşı yaşam alanı konut için 31.25 m2 ve kişi başı donatı alanı 10 m2 kabul edilmiş ve ilave alınan 0.50 emsalin tamamı Ticaret Alanı olarak 0 m2 olarak hesaplanmıştır.

3- Emsal 2387.72 m2 üzerinden hesaplanacaktır.

4- Emsale konu inşaat alanının %71.43'ü Konut Alanı, %28.57'si Ticaret Alanı olarak kullanılacaktır. (İlave alınan 0.50 emsalin tamamı ticaret olarak kullanılacaktır.)

5- Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrılacağından, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, 1335 ada, 3 parsele ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ise 16.11.2021 tarih ve 1945 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile onaylanarak 10.01.2022-08.02.2022 tarih aralığında askıya çıkmıştır.

Hazırlanan imar planı değişikliklerinin fonksiyon değişikliği içermesi nedeniyle 09.2020 tarih ve 31245 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Yönetmeliği kapsamında değerlendirme yapılmış ve tespit edilen artışın fizibl olmadığına karar verilerek plan değişikliklerine itiraz edilmiştir. İtiraz sonucunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yeniden düzenlenmiştir.

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

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

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

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.5.2017 tarih ve 1557 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğine açılan dava sonucunda **Bursa 3.İdare Mahkemesi 22.3.2018 tarih ve 2017/1296 esas, Bursa 2.İdare Mahkemesi 2.5.2018 tarih ve 2017/1886 esas sayılı kararıyla 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğini iptal etmiştir. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmadığından bu yönde bir mahkeme kararı bulunmamaktadır.** İmar planı değişikliğinin iptal edilmesi üzerinde yeni bina inşaatları başlanması için gerekli yasal süreç işletilememiş, binalar yıkılmış durumda olduğundan parsel maliklerinin mağduriyeti oluşmuştur.

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 parsele yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, 1335 ada, 3 parsele ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği 16.11.2021 tarihli ve 1944 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile onaylanarak 02.12.2021 – 31.12.2021 tarihleri arasında, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ise 16.11.2021 tarih ve 1945 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile onaylanarak 10.01.2022-08.02.2022 tarihleri arasında askıya çıkmıştır.

Hazırlanan imar planı değişikliklerinin **fonksiyon değişikliği içermesi** nedeniyle 09.2020 tarih ve 31245 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren **İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Yönetmeliği** kapsamında değerlendirme yapılmış ve tespit edilen artışın inşaat yapımı için fizibl olmadığına karar verilerek plan değişikliklerine itiraz edilmiştir.

İtiraz kapsamında hazırlanan yeni değişiklik ile; alınan 0,50 emsal artışına isabet eden 1193,86 m²'lik inşaat alanının tamamı konut amaçlı kullanılacak olup, nüfus artışının önlenmesi adına parsel alanı 382 m² küçültülerek terk edilen kısım yol ve park alanı olarak düzenlenmiştir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

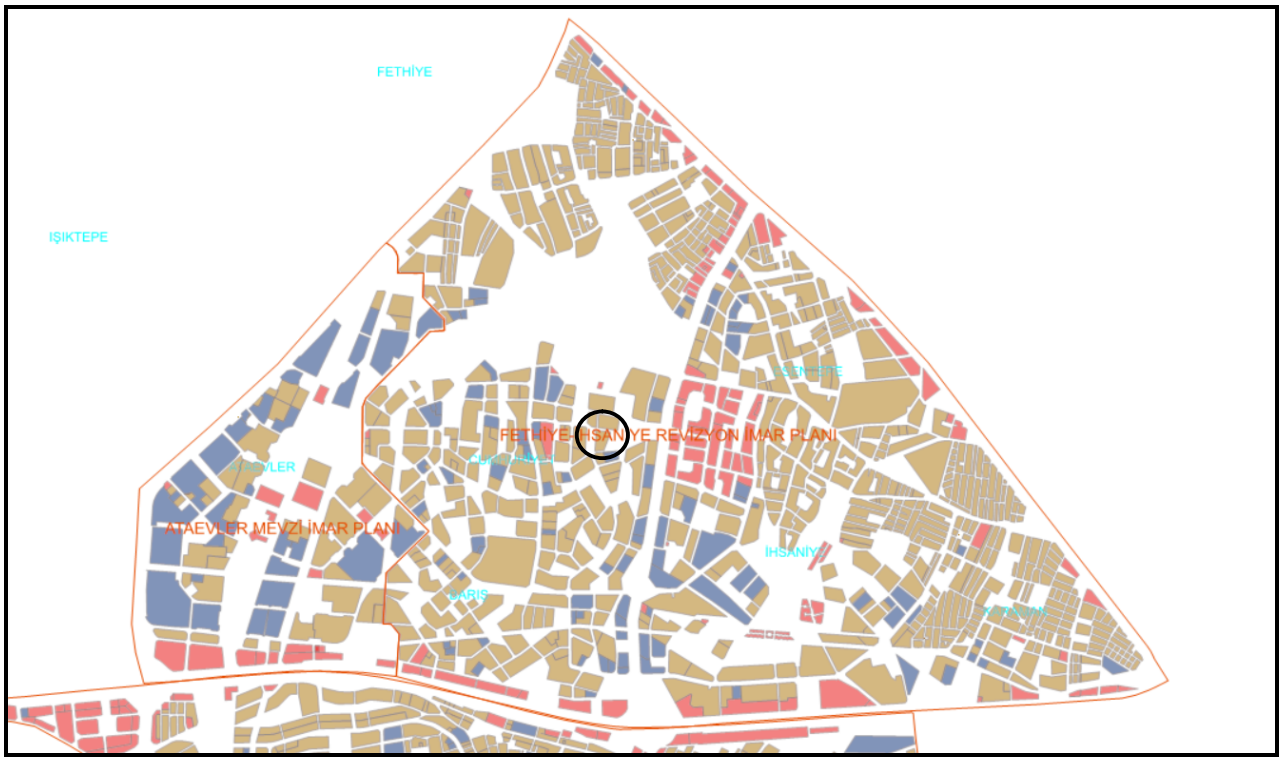
Resmi Gazete'nin 31.05.2012 tarihli sayısında yayımlanarak afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair 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 Ataevler Mahallesi 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.

İmar planı değişikliğine konu Ataevler (Cumhuriyet) mahallesi 1335 ada 3 nolu parselin yer aldığı Fethiye – İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı ve Ataevler Mevzi İmar Planı devredilen yetki doğrultusunda kentsel dönüşüm en yoğun yaşandığı bölgelerdir. Yukarıdaki haritada mavi işli bölgeler Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda kentsel dönüşüm uygulanmış 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. Parselin yakın çevresi değerlendirildiğinde **1382 ada 3 parsel**, **1381 ada 2 parsel, 1405 ada 2 parsel, 1380 ada 1 parsel, 1404 ada 2 parsel**, **1384 ada 2 parsel, 1396 ada 2 parsel, 1378 ada 1 ve 2 parseller kentsel dönüşüm kapsamda olduğu görülmektedir.**



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

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.5.2017 tarih ve 1557 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğine açılan dava sonucunda **Bursa 3.İdare Mahkemesi 22.3.2018 tarih ve 2017/1296 esas, Bursa 2.İdare Mahkemesi 2.5.2018 tarih ve 2017/1886 esas sayılı kararıyla 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğini iptal etmiştir. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmadığından bu yönde bir mahkeme kararı bulunmamaktadır.** İmar planı değişikliğinin iptal edilmesi üzerinde yeni bina inşaatları başlanması için gerekli yasal süreç işletilememiş, binalar yıkılmış durumda olduğundan parsel maliklerinin mağduriyeti oluşmuştur.

Yukarıda belirtilen gerekçelerle Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, H21C05D1D pafta 1382 ada 4 parsele yönelik kentsel dönüşüm amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

3.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

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

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

İmar Planı Değişikliğine konu 1335 ada 3 parsele düzenlenen **RİSKLİ YAPI KİMLİK BELGELERİ A blok için 9.11.2017 tarih ve 169223 numaralı, B blok için 16.11.2017 tarih ve 169224 numaralıdır.** Riskli Yapı Kimlik Belgelerinin Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü başvurusu **22.9.2017** tarihli, evrak kayıt numarası **30648'di**r. Karot Testi sonuçlarının Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne girişi Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin yürürlüğe girdiği 1.10.2017 tarihinden önce olduğundan Bursa Büyükşehir Belediyesi içtihatları gereği konut amaçlı inşaat alanı artışlarında kişi başı yaşam alanı 31,25 kişi/ m² ve kişi başı sosyal donatı alanı 10 m² kabul edilmiş, ticaret amaçlı inşaat alanı artışlarında ise Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26.maddesinde belirtilen şartlar gereği ***(Madde 26: İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde; Artan nüfusun ihtiyacı olan***

sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır.) nüfus artışı meydana getirmediğinden herhangi bir sosyal donatı ayrılması zorunluluğu bulunmamaktadır.

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 parsele yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği 16.11.2021 tarihli ve 1944 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile onaylanarak 02.12.2021 – 31.12.2021 tarih aralığında askıya çıkmıştır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ise 16.11.2021 tarih ve 1945 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile onaylanarak 10.01.2022-08.02.2022 tarih aralığında askıya çıkmıştır.

Hazırlanan imar planı değişikliklerinin **fonksiyon değişikliği içermesi** nedeniyle 09.2020 tarih ve 31245 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Yönetmeliği kapsamında değerlendirme yapılmış ve tespit edilen artışın inşaat yapımı için fizibl olmadığına karar verilerek plan değişikliklerine itiraz edilmiştir.

HESAP TABLOSU KD ÖNCESİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ, KD PLAN DEĞİŞİKLİĞİ VE/VEYA ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ İLE BERABER SUNULACAKTIR.

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B,METRUK)
1335 ADA 3 PARSEL	2387.72	ÖNCÜLER SİTESİ	B GRUBU

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

	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m²)	
Riskli Yapı Bilgileri	A BLOK 9.11.2017/169223	12 B.B	2350.84
	B BLOK 16.11.2017/169224	10 B.B	1913.22
Not: Riskli Yapı tespit dilekçesinin Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü2ne evrak giriş tarihi 22.9.2017 tarih ve 30648 evrak kayıt numarasıdır. 1.10.2017 tarihinden öncedir.			

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m²)	ÖNERİ PLAN (m²)	FARK
KONUT ALANI	2387.72	2005.69	382.03
TİCARET ALANI	0.00	0.00	0.00
TİCARET-KONUT ALANI	0.00	0.00	0.00
YOL ALANI	0.00	152.87	-152.87
PARK ALANI	0.00	229.16	-229.16
TOPLAM ALAN	2387.72	2387.72	0.00

**Öneri Plan Fonksiyon kullanımda emsale dahil toplam inşaat alanının tamamı konut amaçlı kullanılacaktır.

	Emsal 1.25	Emsal 1.75	
KONUT İNŞAAT ALANI	2984.65	4178.51	1193.86
TİCARET İNŞAAT ALANI	0.00	0.00	0.00
TOPLAM İNŞAAT ALANI	2984.65	4178.51	1193.86

	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	1193.86	38.20	382.03
TİCARET ALANI	0.00	0.00	0.00
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			382.03

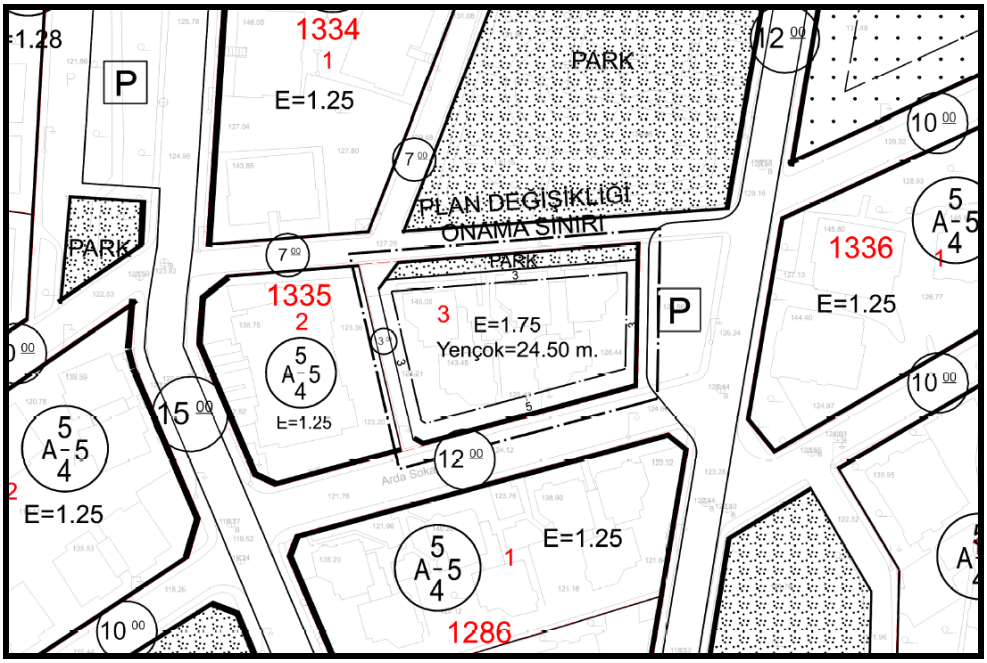
**Sosyal donatı hesabı Konut Alanlarında kişi başı 31.25 m², Kişi başı 10.00 m² sosyal donatı alanı ayrılacaktır. Riskli Yapı Başvuru tarihi 1.10.2017 tarihinden önce olduğundan ticaret alanında kişi başı donatı ayrılmayacaktır.

**Hesap tablosu açıklamalı olacaktır. (Tapu Alanı x Emsal)=... şeklinde.

İtiraz kapsamında hazırlanan yeni değişiklik ile; parselin mahkemece iptal edilen kentsel dönüşüm imar planı değişikliği öncesi 1/1000 ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planındaki emsal değerinden (E:1,25) gelen toplam inşaat alanı 2984,65 m²'den (E:1,75) 4178,51m²'ye çıkmış, toplamda 1193,86 m²'lik inşaat alanı artışı meydana gelmiştir. Hazırlanan İmar Planı Değişikliği ile **alınan 0,50 emsal artışına isabet eden 1193,86 m²'lik inşaat alanının tamamı konut amaçlı kullanılması hedeflenmiştir.**

MİA 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

Bu kapsamda nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı yaşam alanı konut için 31,25 m² ve kişi başı en düşük donatı alanı 10 m² olarak kabul edilerek 382,03 m²'lik kısım konut alanından çıkarılarak yol ve park alanı olarak düzenlenmiştir. Parsel alanı batı yönündeki komşu parselden 3 metre yol ile ayrılarak **ada bazında olması sağlanmış**, parselin kuzey bölümünde park alanı ayrılarak artan nüfusun ihtiyacı olan donatı alanı sağlanmıştır. Konut Alanında; Emsal= 1,75, Yençok=24,50 metre, yapı yaklaşma mesafeleri güney yoldan 5 metre, 3 metrelik yol, kuzeyde yeni oluşturulan park alanından ve otopark alanından 3 metre olarak tariflenmiştir. Hazırlanan İmar Planı Değişikliği sonrası olan "**Konut Alanı" büyüklüğü 2005,69 m²'dir. Hazırlanan İmar Planı Değişikliğinde 0,50 emsal artışının tamamı plan notlarına göre konut amaçlı olarak kullanılacaktır. Nüfus artışı kapsamında gerekli donatı alanı parselin kuzey ve batı yönlerinde park ve yol alanı terki yapılarak karşılanmıştır.**



FONKSİYON	KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖNCESİ PLAN	ASKIYA ÇIKARILAN PLAN	ASKI İTİRAZI SONRASI ÖNERİ PLAN
KONUT	2387,72	--	2005,69
TİCK	--	2254,35	--
PARK	--	--	229,16
YOL	--	133,37	152,87
TOPLAM	**2387,72**	**2387,72**	**2387,72**

Hazırlanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğinde parsele yönelik plan notları aşağıdaki gibi düzenlenmiştir.

PLAN HÜKÜMLERİ:

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 KONUT İÇİN 31,25 M² VE KİŞİ BAŞI EN DÜŞÜK DONATI ALANI 10 M² OLARAK KABUL EDİLMİŞ VE 382.03 M² OLARAK HESAPLANMIŞTIR. BU ALANLAR YOL ALANI VE PARK ALANI OLARAK KAMUYA BİLA BEDEL TERK EDİLECEKTİR. TERK İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.**
3. **PLANDA KAMUYA TERK EDİLEN ALANLAR, PLANDA ÖNGÖRÜLEN KULLANIM FONKSİYONLARI DIŞINDA KULLANILAMAZ.**
4. **EMSAL 2387,72 m² ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.**
5. **YUKARIDA BELİRTİLEN STANDARTLAR DOĞRULTUSUNDA DONATI ALANI AYRILACAĞINDAN, BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ'NİN 26.09.2018 TARİH 2362 SAYILI KARARINDA BELİRTİLEN ŞARTLAR ARANMAYACAKTIR.**
6. **PARSELDEN TERK EDİLECEK PARK ALANI, NİLÜFER BELEDİYESİ'NCE UYGUN BULUNACAK PEYZAJ PROJESİ DOĞRULTUSUNDA PARSEL MALİKLERİNCE YAPILACAKTIR. DÜZENLEME PROJESİ BELEDİYESİ'NCE UYGUN BULUNMADAN VE GERÇEKLEŞTİRİLMESİNE İLİŞKİN TAAHHÜT ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI, TAAHHÜTNAME GERÇEKLEŞTİRİLMEDEN YAPI KULLANMA İZNİ VERİLEMEZ.**

Hazırlanan İmar Planı Değişikliği, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 5.9.2016 ve E:14820 sayılı yazısında devredilen yetki şartlarına uygun olarak hazırlanmış olup 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklere uygundur.