İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BEŞEVLER MAHALLESİ **1/1000 ÖLÇEKLİ BEŞEVLER REVİZYON İMAR PLANI** **703 ADA 1 PARSEL** **1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**	
AÇIKLAMA RAPORU	
Dosya No:	**PİN:**
m.i.a şehir planlama gayrimenkul değerleme "MURAT İLKME"	
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ……/……/.20….. tarih ve …….. sayılı kararı ile onaylanmıştır.	**Alinur AKTAŞ** Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

İmar Planı Değişikliğine konu bölge, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi, H21c05d4c pafta, 703 ada 1 parseldir. Parsel tapuda ***"2 Blok halinde altışar katlı betonarme karkas apartmanlar"*** vasfında olup **2576,00 m2** yüzölçümüne sahiptir.

İmar Planı Değişikliğine konu 703 ada 1 parsele Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.9.2017 tarih ve 2985 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği ile **emsal değeri 0,50 arttırılarak 1,50 olmuş ve kat adedi 9 kata (27.,50 metre) çıkarılmış**, plan notu ilavesi yapılmıştır.

Alınan bu kararlara istinaden kentsel dönüşüm yapılması için gerekli çalışmalar başlatılmış parsel üzerindeki binalar **19.6.2020 tarih ve 179103-179104 numaralı Yapı Kimlik Belgeleri ile RİSKLİ BİNA TESPİT EDİLMİŞ** ardından binalar **Nilüfer Belediyesince 18.9.2020 tarih ve E.119957 sayılı yazı ile binaların boşaltılması işlemlerinin yapılması talep edilmiştir.**

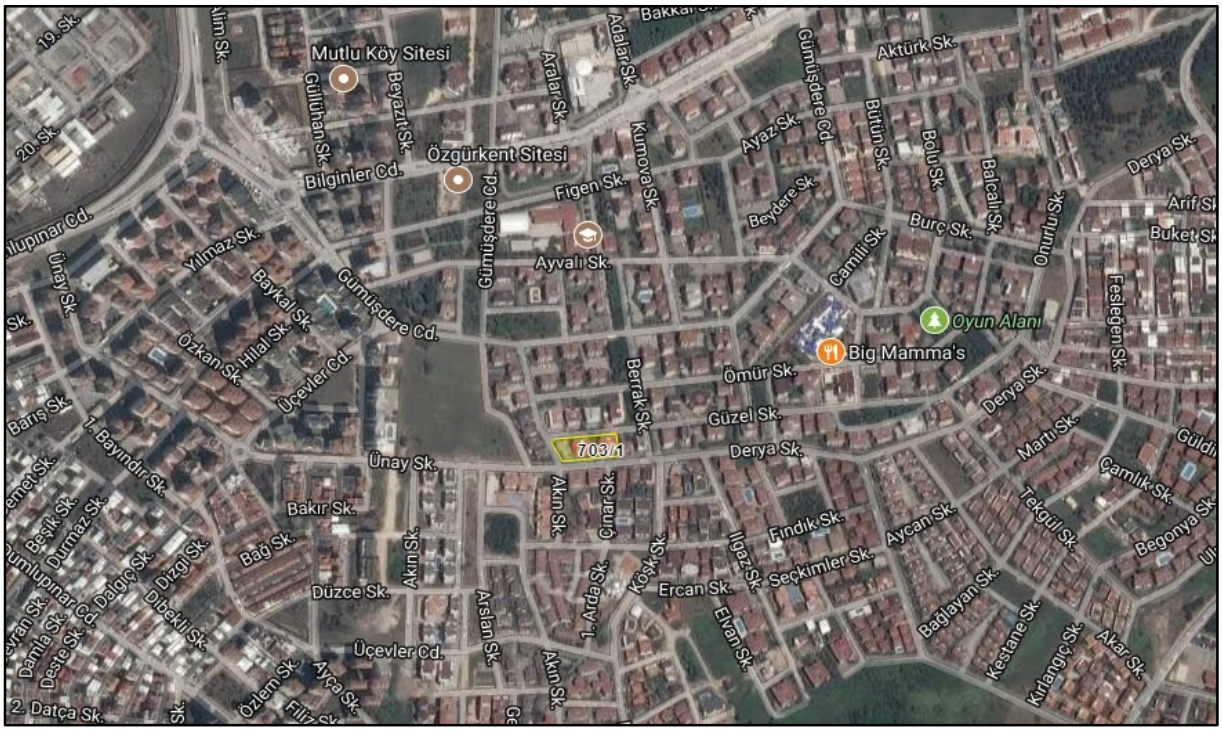
Bursa 1.İdare Mahkemesi'nin 2017/1865 E. sayılı kararıyla 6.6.2018 tarihinde imar planı değişikliğinin iptal edilmesi, mevcut binaların riskli yapı olması ve boşaltma işlemlerinin yapılması site maliklerinin mağduriyetine sebep olmuştur.

Mahkemenin iptal gerekçeleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 5.9.2016 ve E:14820 sayılı yazısında devredilen yetki şartları dikkate alınarak 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

İmar Planı Değişikliğine konu bölge, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi, H21c05d4c pafta, 703 ada 1 parseldir. Parsel tapuda ***"2 Blok halinde altışar katlı betonarme karkas apartmanlar"*** vasfında olup **2576,00 m2** yüzölçümüne sahiptir.



İmar Planı Değişikliğine konu parsel konum olarak Kültür Mahallesi pazar yerine yakın konumda pazar yerinin 290 metre güneybatısında, Derya Sokak, 1. Akın Sokak ve Güzel Sokak yer almaktadır.

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa	**3.056.120**
Büyükorhan	9666
Gemlik	113493
Gürsu	93788
Harmancık	6384
İnegöl	273933
İznik	43531
Karacabey	83923
Keles	11997
Kestel	68204
Mudanya	97631
Mustafakemalpaşa	101119
Nilüfer	**465956**
Orhaneli	19387
Orhangazi	79145
Osmangazi	876048
Yenişehir	53921
Yıldırım	657994

Bursa İli, İç Anadolu Bölgesi ile Marmara Bölgesi'ni birbirine bağlayan TR41 Bölgesi içerisinde yer almaktadır. Bursa İli 2019 yılı TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sistemi verilerine göre 3.056.120 kişi olan nüfusu ile Türkiye toplam nüfusunun (83.154.997 kişi) %3,67'sini oluşturmaktadır.

Planlama alanının yer aldığı Nilüfer İlçesi ise Bursa İlinin nüfus itibariyle en kalabalık ilçelerinden olup toplam nüfusu **465.956 kişidir.** 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. Plan değişikliğine konu alanın bağlı bulunduğu Beşevler Mahallesinin 2019 yılı toplam nüfusu **22.108 kişidir.**

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	**3.056.120**
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 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.

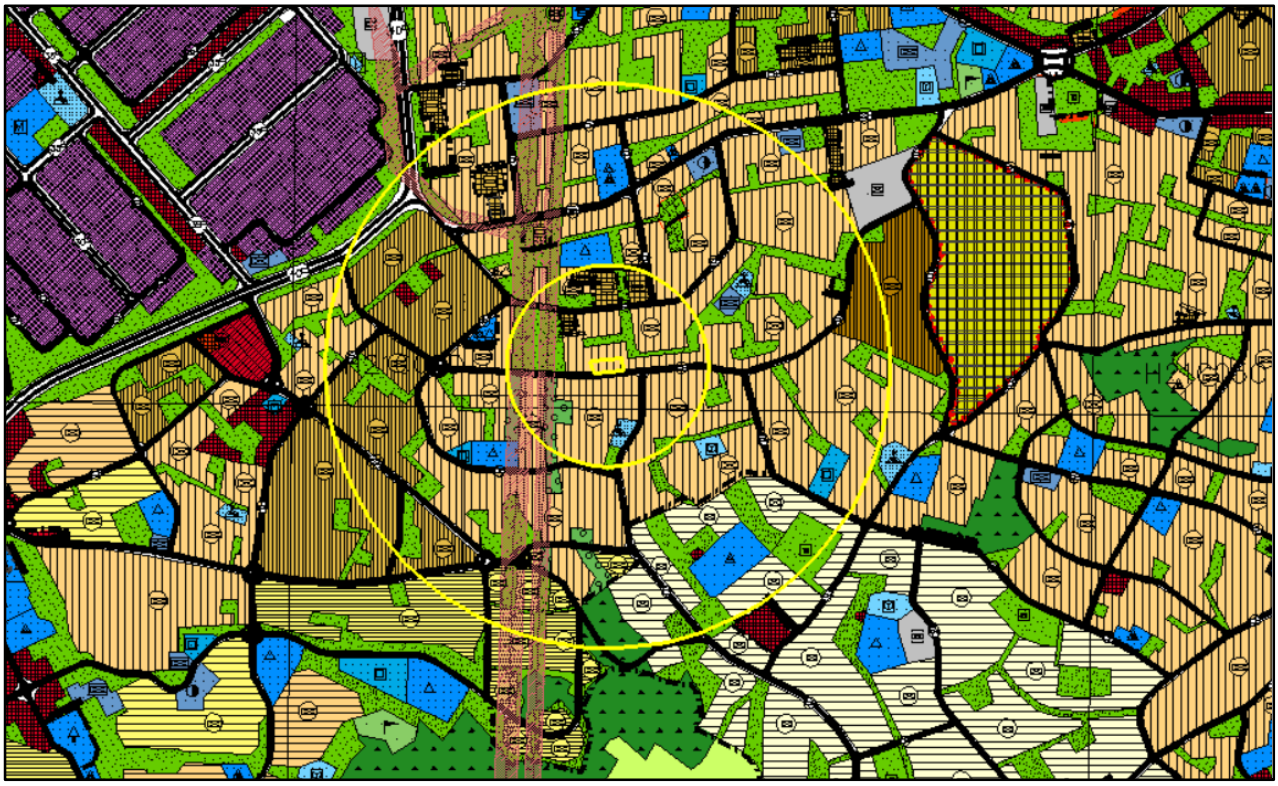
Bursa, gelişmiş imalat sanayii ve ticareti sayesinde küresel bir çekim merkezi konumundadır. Türkiye'nin ekonomik büyümesinde ve başlıca yükselen ekonomilerden biri olmasında önemli bir paya sahiptir.

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 703 ada 1 parselin yer aldığı 1/1000 ölçekli Beşevler 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 703 ada 1 parsel merkez kabul edilerek 1/5000 ölçekli Nilüfer Belediyesi Nazım İmar Planında oluşturan 500 metre yarıçap içinde 1 adet Cami Alanı, 1500 metre yarıçap içinde; 3 adet İlköğretim Tesis Alanı, 2 adet Sağlık Tesisi Alanı, 3 adet Özel Eğitim Alanı, 2 adet Cami Alanı, 1 adet Kültürel Tesis Alanı, 2 adet BHA, 1 adet İdari Tesis Alanı bulunmaktadır.

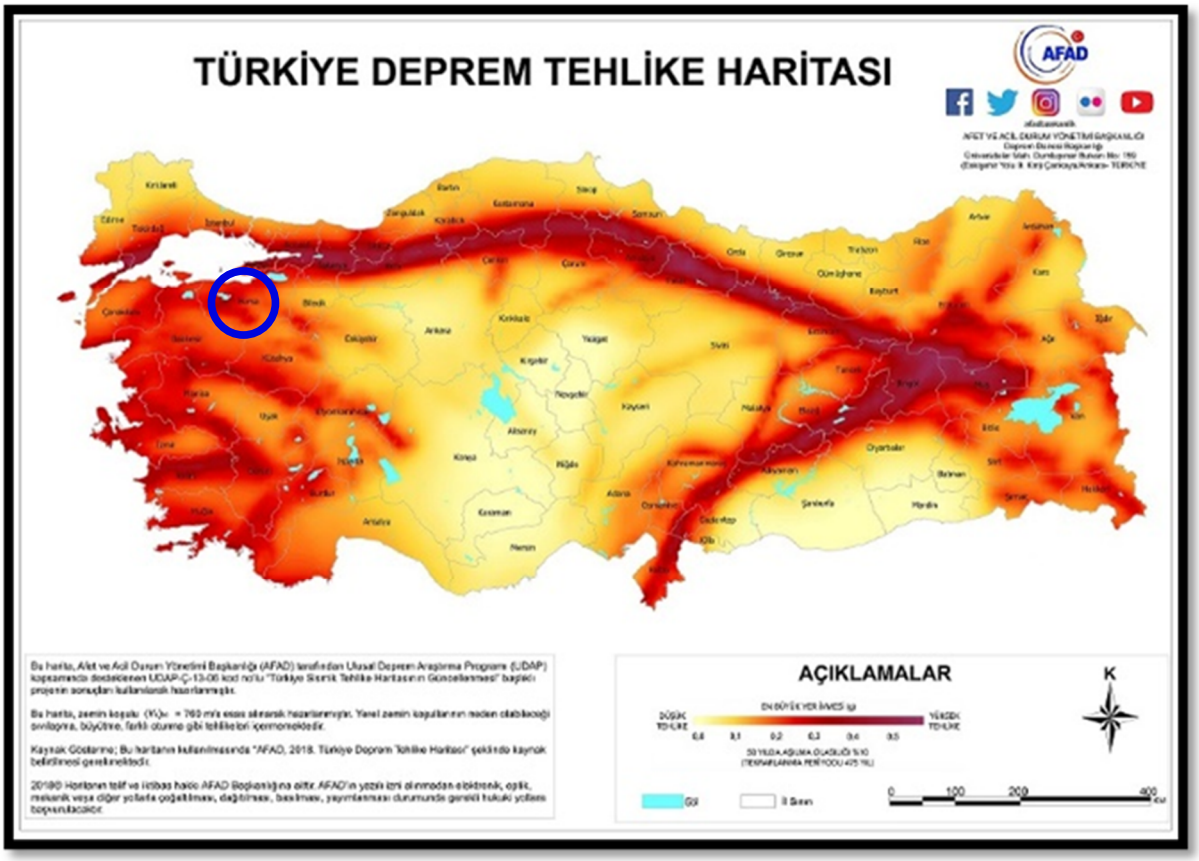
2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

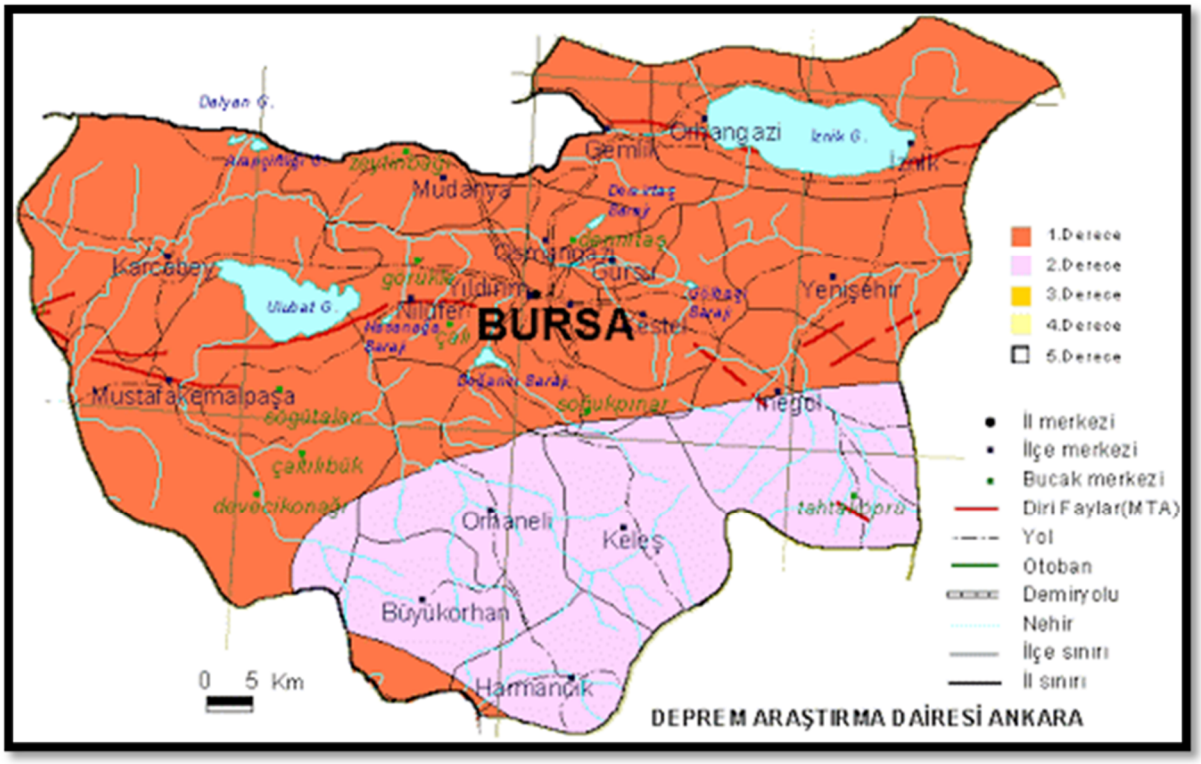
2.4.1. Depremsellik

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.

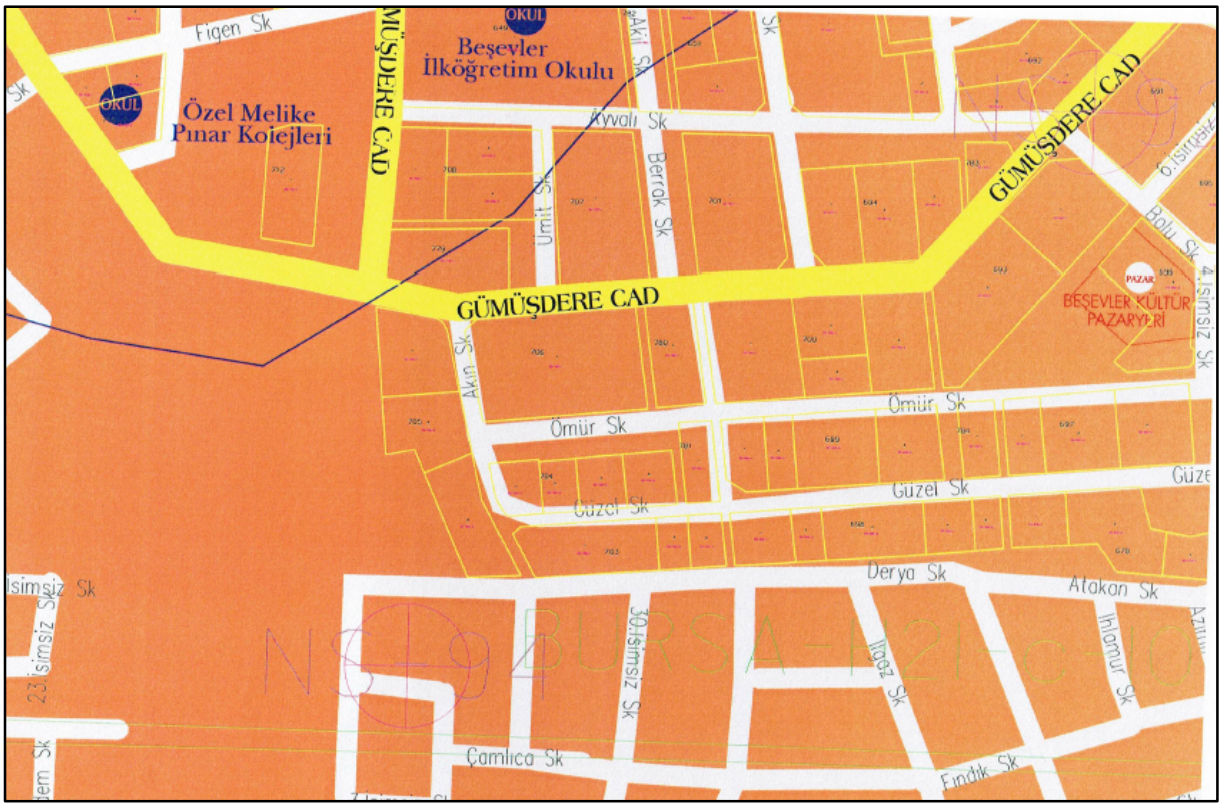
Ayrıca planlama alanı 1996 yılı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre 1. Derece Deprem Bölgesi içerisinde yer almaktadır.

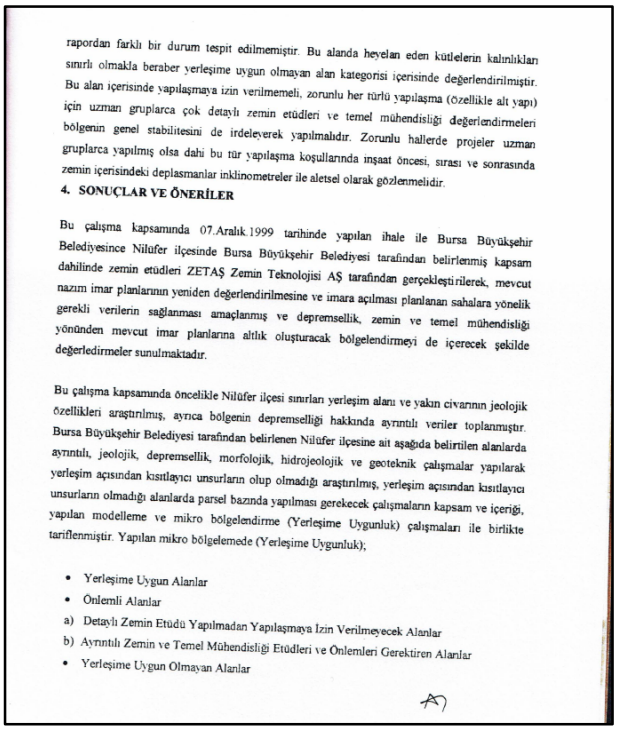




2.4.2. Jeolojik Yapı

İmar Planı Değişikliğine konu 703 ada 1 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 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.

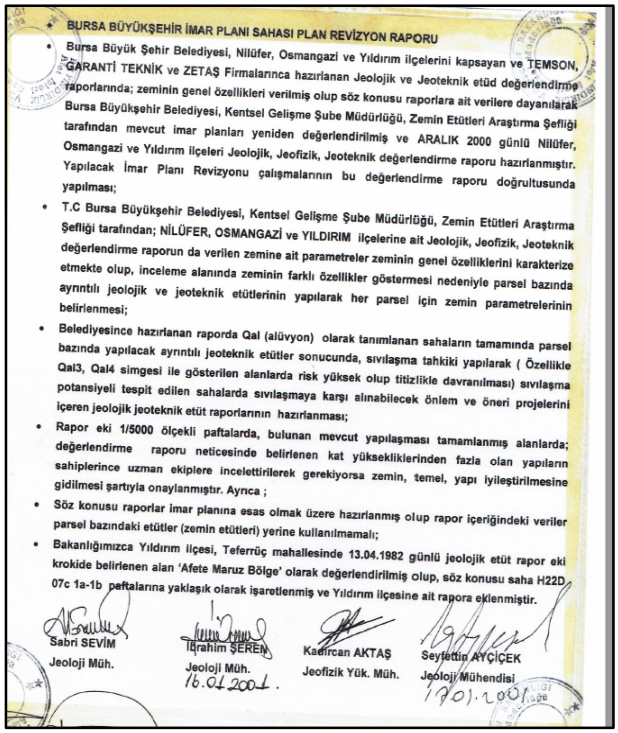
Bu çalışma kapsamında öncelikle Nilüfer ilçesi sınırları yerleşim alanı ve yakın civarının jeolojik özellikleri araştırılmış, ayrıca bölgenin depremselliği hakkında ayrıntılı veriler toplanmıştır. Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından belirlenen Nilüfer ilçesine ait aşağıda belirtilen alanlarda ayrıntılı, 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



- **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.

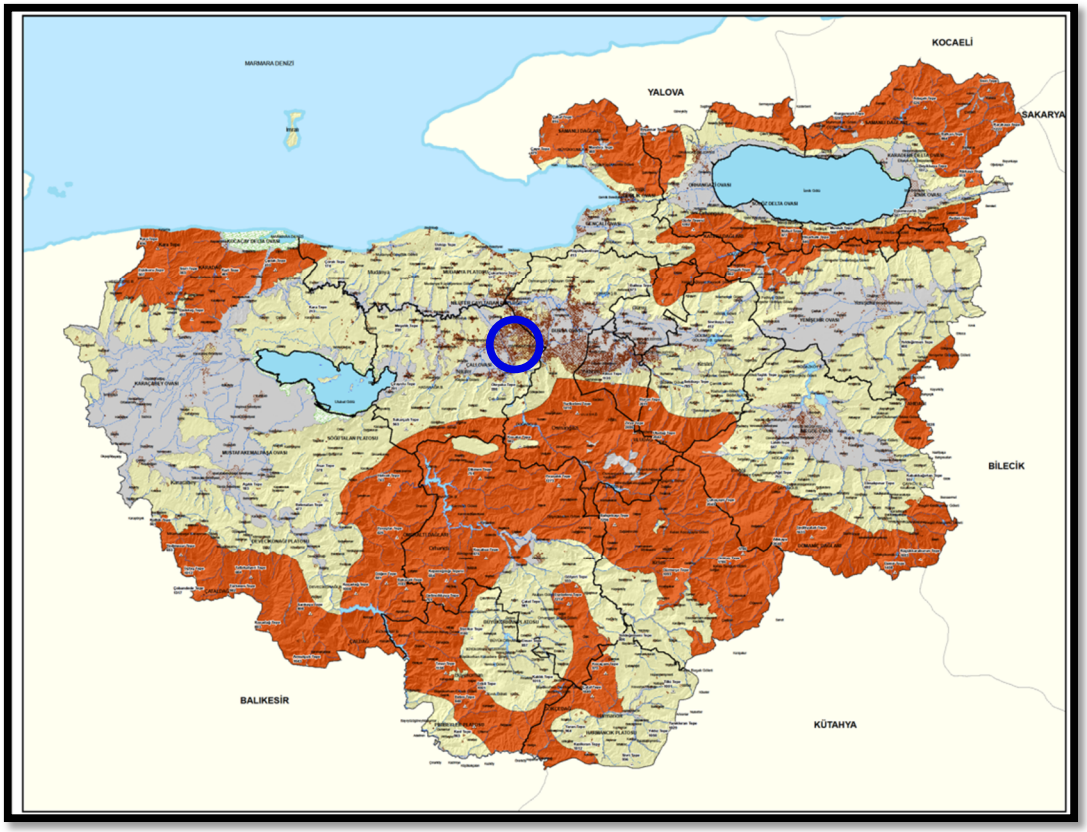
İbrahim ŞEREN
Jeoloji Müh.
16.04.2004

Kadircan AKTAŞ
Jeofizik Yük. Müh.

Seyfettin AYÇİÇEK
Jeoloji Mühendisi
19.01.2004

2.4.3. Morfolojik Yapı

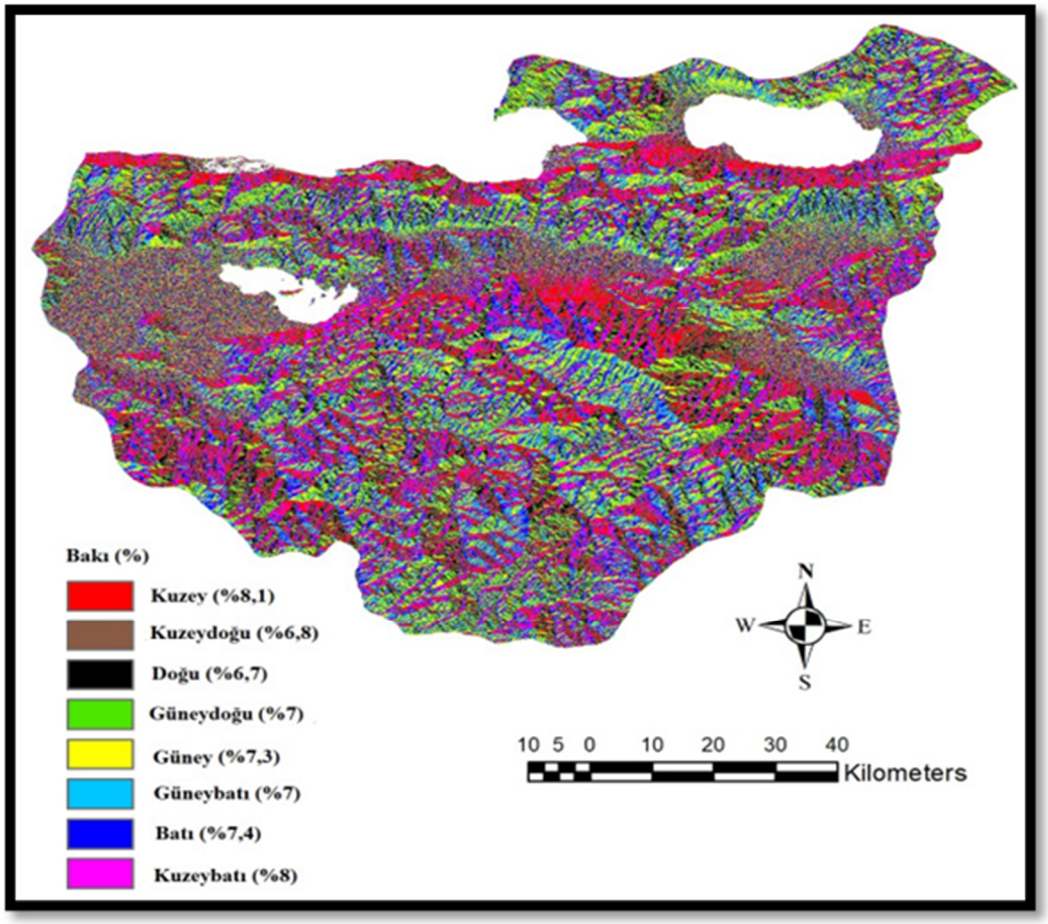
Bursa kent merkezi; kuzeyinde Bursa ovası güneyinde platolar ve Uludağ'ın kolları ile çevrili bir alanda bulunmaktadır. Planlama Alanı Bursa kent merkezinde yerleşim alanı içerisindedir. Alan Uludağ eteklerine yaklaşık 2 km, Bursa Ovasına ise yaklaşık 3,5 km uzaklıkta kent merkezinde yer almaktadır.



2.4.3.1. Eğim Durumu

İmar Planı Değişikliği konu 703 ada 1 parsel topoğrafik olarak düz bir bölgede yer almaktadır. Parselin ortalama eğimi %0-2 aralığındadır.

2.4.3.2. Yönelim Durumu



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

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Parsel üzerinde mevcut durumda 2 bloktan ve 20 daireden oluşan **Gül Sitesi** yer almaktadır. Bloklar; bodrum + zemin + 4 normal kat olmak üzere toplam 6 katlı olup 30.09.1993 tarih ve 63/14 sayılı Yapı Ruhsatı ile 12.01.2001 tarih ve 253/16 sayılı Yapı Ruhsatlarına göre inşa edilmiştir.

Parsel konum olarak Kültür Mahallesi pazar yerine yakın konumda pazar yerinin 290 metre güneybatısında, Derya Sokak, 1. Akın Sokak ve Güzel Sokak yer almaktadır.






Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.9.2017 tarih ve 2985 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği sonrasında parsellerde yer alan bloklara yönelik Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.9.2017 tarih ve 2985 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği sonrasında parsellerde yer alan bloklara yönelik **Bursa Yapı Test Malz. Deney ve Lab. Hiz. San. Tic. Ltd. Şti tarafından gerekli testler yapılarak binaların deprem riski taşıdığına dair rapor 28.2.2018 tarihli dilekçe ile Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne sunulmuştur. 179104 yapı kimlik numaralı riskli bina tespit raporuna ilişkin dosyasında yer alan eksik evrakların giderilmesi için Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü 29.5.2018 tarih E.9857 sayılı yazısı, 30.11.2018 tarih ve E.33526 sayılı yazısı, 28.1.2019 tarih ve E.5355 sayılı yazıları ile Bursa Yapı Test Malz. Deney ve Lab. Hiz. San. Tic. Ltd. Şti'den eksik evrakların tamamlanmasını istemiş ancak cevap alınamamıştır. Bunun üzerinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 7.2.2019 tarih ve E.7502 sayılı yazısı ile mal sahiplerinden eksikliklerin tamamlanmasını talep etmiş ve yasal sorumluluklarını hatırlatmıştır.**

Mal Sahipleri tarafından eksik evrakların tamamlanması ardından bloklardan A blok için 19.6.2020 tarih ve 179103 sayılı Riskli Yapı Kimlik Belgesi, B blok için 19.6.2020 tarih ve 179104 sayılı Riskli Yapı Kimlik Belgesi onaylanmıştır.

Sitede henüz yıkım yapılmamış olup dairelerin boşaltılması süreci devam etmektedir. Nilüfer Belediyesi'nin 18.9.2020 tarih ve E.119957 sayılı yazısı ile boşaltma işlemlerinin yapılması talep edilmiştir.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

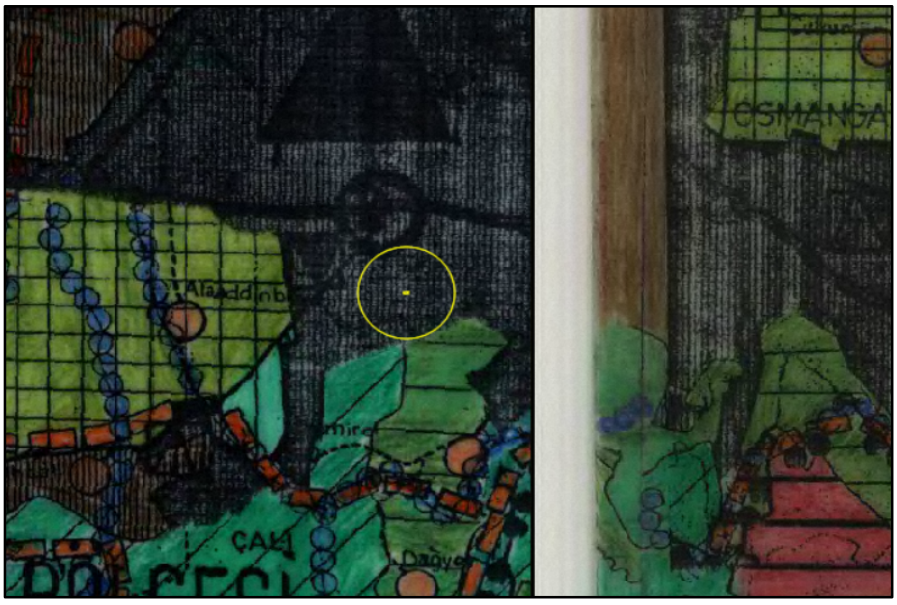
İmar Planı Değişikliğine konu bölge, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi, H21c05d4c pafta, 703 ada 1 parseldir. Parsel tapuda ***"2 Blok halinde altışar katlı betonarme karkas apartmanlar"*** vasfında olup **2576,00 m2** yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde Kat İrtifakı Kurulu Gül Sitesi yer almakta olup malik listesi aşağıdaki gibidir.

Zemin Hisse Maliği	Pay	Payd	Hisse Tipi	Taşınmazın	Ada	Parsel	Hisse Karş	Toplam	Blok	Kat	BB N	ArsaPayi
BİLAL ESMER : SELİM Oğlu	1	4	Paylı Mülkiyet (	BEŞEVLER N	703	1	129	2576	A	2	6	28/560
MÜŞERREF KOÇ : HÜSEYİN Kızı	1	1	Paylı Mülkiyet (	BEŞEVLER N	703	1	129	2576	B	4	10	28/560
ADEM AKSOY : SEYİT Oğlu	1	1	Paylı Mülkiyet (	BEŞEVLER N	703	1	129	2576	B	1	3	28/560
SERKAN YALAZ : ŞABAN Oğlu	1	1	Paylı Mülkiyet (	BEŞEVLER N	703	1	129	2576	B	ZEMİN	1	28/560
ALİ GÜLEÇ : ÖMER Oğlu	1	1	Paylı Mülkiyet (	BEŞEVLER N	703	1	129	2576	A	4	10	28/560
ÖZGÜR EVLİCE : CEYLAN Oğlu	1	1	Paylı Mülkiyet (	BEŞEVLER N	703	1	129	2576	B	2	6	28/560
İSMAİL HAMAMCIOĞLU : YUSUF Oğlu	1	1	Paylı Mülkiyet (	BEŞEVLER N	703	1	129	2576	B	ZEMİN	2	28/560
YUSUF HAMAMCIOĞLU : SAİT Oğlu	1	1	Paylı Mülkiyet (	BEŞEVLER N	703	1	129	2576	A	1	4	28/560
SÜHEYLA TOPALOĞLU : AHMET Kızı	1	1	Paylı Mülkiyet (	BEŞEVLER N	703	1	129	2576	B	3	8	28/560
FAHRİYE ŞENGÜL : HÜSEYİN Kızı	1	1	Paylı Mülkiyet (	BEŞEVLER N	703	1	129	2576	A	ZEMİN	1	28/560
FAHRETTİN SARI : İLLER Oğlu	1	1	Paylı Mülkiyet (	BEŞEVLER N	703	1	129	2576	A	3	7	28/560
ENVER MEHMET ARAL : AHMET SAMİ Oğlu	1	1	Paylı Mülkiyet (	BEŞEVLER N	703	1	129	2576	A	ZEMİN	2	28/560
ÇİLE KAÇKAR : ADİL Kızı	1	1	Paylı Mülkiyet (	BEŞEVLER N	703	1	129	2576	B	1	4	28/560
ULVİYE DOSAY : HÜSEYİN Kızı	1	1	Paylı Mülkiyet (	BEŞEVLER N	703	1	129	2576	B	4	9	28/560
İBRAHİM KANDEMİR : İSMAİL Oğlu	1	1	Paylı Mülkiyet (	BEŞEVLER N	703	1	129	2576	A	2	5	28/560
FURKAN ESMER : SELİM Oğlu	1	4	Paylı Mülkiyet (	BEŞEVLER N	703	1	129	2576	A	2	6	28/560
SELİM ESMER : HASAN Oğlu	1	2	Paylı Mülkiyet (	BEŞEVLER N	703	1	129	2576	A	2	6	28/560
RIHAL KORHAN : ABİDİN Kızı	1	1	Paylı Mülkiyet (	BEŞEVLER N	703	1	129	2576	B	2	5	28/560
MUSTAFA UNCULU : İSMAİL Oğlu	1	1	Paylı Mülkiyet (	BEŞEVLER N	703	1	129	2576	A	4	9	28/560
JALE KARTÖZ : BAYRAM Kızı	1	1	Paylı Mülkiyet (	BEŞEVLER N	703	1	129	2576	B	3	7	28/560
SEVİM ERÜLKÜ : ABBAS Kızı	1	1	Paylı Mülkiyet (	BEŞEVLER N	703	1	129	2576	A	3	8	28/560
MEHMET ŞAHİN : HÜSEYİN Oğlu	1	1	Paylı Mülkiyet (	BEŞEVLER N	703	1	129	2576	A	1	3	28/560

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

İmar Planı Değişikliğine konu 703 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. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

İmar Planı Değişikliğine konu 703 ada 1 parsel 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında: ***"orta yoğunluklu meskun konut alanında"*** yer almaktadır.

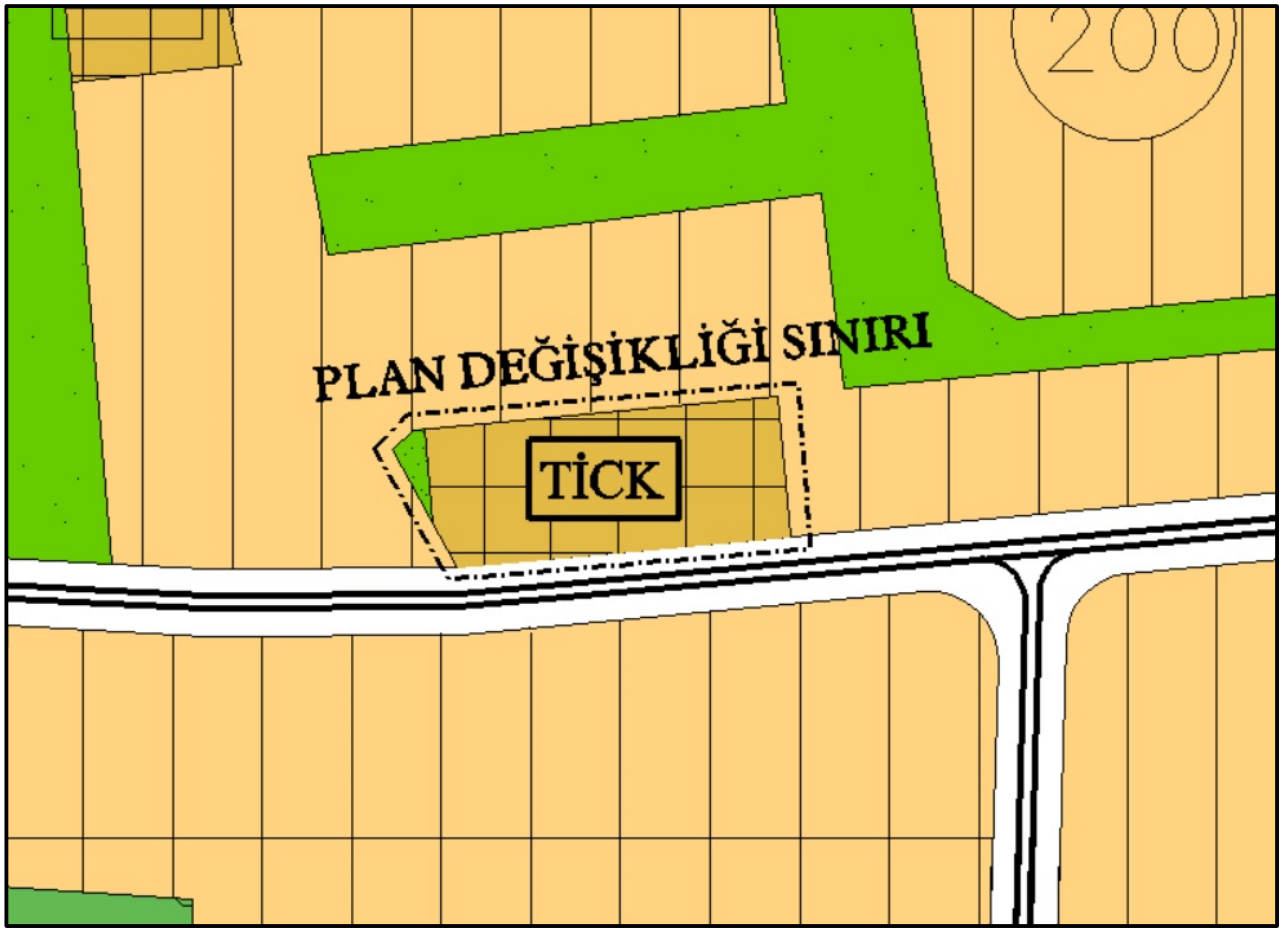


2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

İmar Planı Değişikliğine konu 703 ada 1 parsel 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında: "***200 kişi/ha yoğunluklu meskun konut alanında"*** yer almaktadır.



Parselin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında TİCK Alanına çevrilmesi için hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği bu dosyayla birlikte Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne sunulmuştur.



2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Parsele yönelik Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 27.9.2017 tarih ve 2985 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği, Bursa 1.İdare Mahkemesi'nin 2017/1865 E. sayılı kararıyla 6.6.2018 tarihinde İPTAL EDİLMİŞTİR.

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

İmar Planı Değişikliğine konu 1/1000 ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı kapsamında: ***"ayrık nizam, 8 katlı, hmax: 24,50 metre, kaks 1,00, yoldan 5 metre çekme mesafeli yapılaşma koşullu KONUT alanında"*** yer almakta iken Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.9.2017 tarih ve 2985 sayılı kararıyla 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği onaylanmıştır. **Onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği Bursa 1.İdare Mahkemesi'nin 2017/1865 E. sayılı kararıyla 6.6.2018 tarihinde iptal edilmiştir.**

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.9.2017 tarih ve 2985 sayılı kararıyla onaylanan **1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğinde parselin plan üzerinde yapılaşma şartları ayrık nizam, 8 kat, E=1,00, yollardan 5 metre, komşu parselden 3 metre olarak belirlenmiş ve aşağıdaki plan notları ilave edilmiştir.**

1- ***Riskli yapı şerhi aldığı takdirde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 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=1,50, Yençok= 27,50 m (9 kat), çekme mesafeleri yoldan 5 m, komşu parselden 4 m olarak uygulanacaktır.

2- ***Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.***

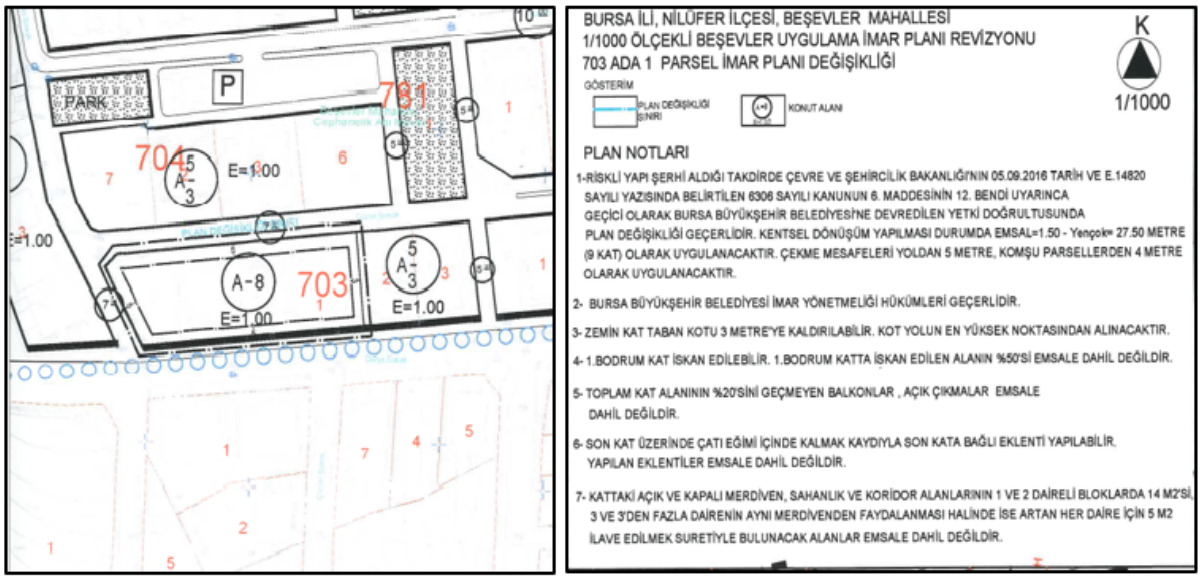
3- ***Zemin kat taban kotu 3 metreye kaldırılabilir. Kot yolun en yüksek noktasından alınacaktır.***

4- ***1.Bodrum kat iskan edilebilir. 1.Bodrum katta iskan edilen alanın %50'si emsale dahil değildir.***

5- ***Toplam kat alanının %20'sini geçmeyen balkonlar, açık çıkmalar emsale dahil değildir.***

6- ***Son kat üzerinde çatı eğimi içinde kalmak kaydıyla son kata bağlı eklenti yapılabilir. Yapılan eklentiler emsale dahil değildir.***

7- ***Kattaki açık ve kapalı merdiven, sahanlık ve koridor alanlarının 1 ve 2 daireli 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.***



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.9.2017 tarih ve 2985 sayılı kararıyla onaylanan **1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği Bursa 1.İdare Mahkemesi'nin 2017/1865 E. sayılı kararıyla 6.6.2018 tarihinde iptal edilmiştir.**

SONUÇ OLARAK; 703 ada 1 parsele yönelik imar planı değişikliği mahkeme kararıyla iptal edilmiş, herhangi bir geriye dönüş kararı alınmamış, yeni bir imar planı değişikliği onaylanmamış durumdadır.

İmar Planı Değişikliğine konu 703 ada 1 parsele Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.9.2017 tarih ve 2985 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği ile emsal değeri 0,50 arttırılmış ardından kat adedi 9 kata (27,50 metre) çıkarılmış ve plan notu ilavesi yapılmıştır. Alınan bu kararlara istinaden kentsel dönüşüm yapılması için gerekli çalışmalar başlatılmış parsel üzerindeki **A blok için 19.6.2020 tarih ve 179103 sayılı Riskli Yapı Kimlik Belgesi, B blok için**

19.6.2020 tarih ve 179104 RİSKLİ BİNA TESPİT EDİLMİŞ ardından binaların boşaltma işlemlerine başlanmıştır.

Mahkeme kararlarına ile imar planı değişikliklerinin iptal edilmesi, mevcut binaların riskli yapı ilan edilmesi site sakinlerinin mağduriyetine sebep olmuştur.

3.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Yukarıda belirtilen mağduriyetin giderilmesi için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.9.2017 tarih ve 2985 sayılı kararıyla onaylanan **1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği Bursa 1.İdare Mahkemesi'nin 2017/1865 E. sayılı kararıyla 6.6.2018 tarihinde iptal edilmiştir.**

Mahkeme kararı incelediğinde sosyal donatı dengesinin olumsuz yönde bozulması ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetki yazısındaki şartlara uyulmaması ana iptal gerekçesidir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 5.9.2016 ve E:14820 sayılı yazısında devredilen yetki şartları;

- ***Emsale ilavenin maksimum 0,50'yi geçmeyecek şekilde düzenlenmesi,***
- ***Gerekli altyapı analizlerinin yapılması,***
- ***Teknik ve donatı alanlarının ayrılması,***
- ***Ada bazında çözümlenmesi***

olarak belirtilmiştir.

Mahkeme kararında belirtilen iptal gerekçeleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yetki yazısında belirtilen şartlar dikkate alınarak Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi, 703 ada 1 parsele yönelik 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan İmar Planı Değişikliğinde; parselin yapılaşma şartları; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.9.2017 tarih ve 2985 sayılı kararıyla onaylanan plan değişikliğine uygun olarak Emsal=1,50 olarak tariflenmiş, daha önce 27,50 metre olan yükseklik azaltılarak Yençok=24,50 metre olarak belirlenmiş, yapılaşma fonksiyonu değişen yönetmelik doğrultusunda TİCK (Ticaret – Konut Alanı) olarak düzenlenmiş ve çekme mesafeleri kuzey ve güneyindeki yollardan ve doğusunda yeni oluşturulan 7 metrelik yaya yolundan 5 metre, park alanından 3 metre olacak şekilde tariflenmiştir.

Hazırlanan İmar Planı Değişikliğinde ada bazında şartının sağlanması için parselin doğusundaki 2 parsel ile arasından 7 metrelik yaya yolu tariflenmiş ve 703 ada 1 parselin ada bazında olması sağlanmıştır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 2018 yılında onaylanan 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planının, Plan Açıklama Raporunda yoğunluk hesapları yapılırken brüt daire m²'si 125 m², aile büyüklüğü 4 kişi olarak kabul edilmiş olup bu kapsamda kişi başı yaşam alanı kabulü 31,25 kişi/m² olmaktadır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin EK-2 tablosunda 500.001- + nüfus aralığındaki kişi başı ayrılması gereken donatı alanları toplamı 27,45 m² yapmaktadır. Bu tablodaki 5 m² il

bazında ayrılması gereken (hayvanat bahçesi, kent ormanı, ağaçlandırılacak alan, fuar-panayır alanı, hipodrom) donatılar olduğundan ilçe bazında ayrılması gereken kişi başı donatı miktarı 22,45 m² olarak ayrılması gereklidir. **Hazırlanan İmar Planı Değişikliğinde yukarıda bahsedilen kabuller ile konut amaçlı emsal artışında kişi başı yaşam alanı 31,25 kişi/m², Bursa metropoliten alan nüfusunun 500.001 - + aralığına girmesinden dolayı kişi başı minimum donatı 22,45 m² kabulleriyle donatı alanı ayrılması öngörülmüş olup ayrıca ticaret amaçlı emsal artışında da konut alanında ayrılan donatı alanının 1/4'ü oranında (yaşam alanı 125 kişi/m², donatı alanı 22,45 m²) donatı alanı ayrılması öngörülmüştür.**

Hazırlanan İmar Planı Değişikliği sonrasında parselin toplam inşaat alanı 2576,00 m²'den 3402 m²'ye çıkmış, toplamda 826 m²'lik inşaat alanı artışı meydana gelmiştir. Hazırlanan İmar Planı Değişikliği ile parsele yönelik ilave edilen plan notlarına göre inşaat alanının %84,43'ü konut, %15,57'si ticaret alanı olarak kullanılacaktır. Bu durumda 826,00 m²'lik inşaat alanı artışının 529,69 m²'si ticaret, 296,31 m²'si konut alanı artışıdır. Konut Alanı artışında kişi başı yaşam alanı 31,25 m², kişi başı donatı alanı 22,45 m², Ticaret Alanı artışında kişi başı yaşam alanı 125 m², kişi başı donatı alanı 22,45 m² kabulüyle hazırlanan plan değişikliği ile gerekli donatı miktarı 308,00 m² olarak hesaplanmıştır.

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B,METRUK)
703 ADA 1 PARSEL	2576.00	GÜL SİTESİ	YENİ TALEP

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

	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m²)
Riskli Yapı Bilgileri	A BLOK 19.6.2020 - 179103 B BLOK 19.6.2020 - 179104	

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m²)	ÖNERİ PLAN (m²)	FARK
KONUT ALANI	2576.00	0.00	2576.00
TİCARET ALANI	0.00	0.00	0.00
TİCARET-KONUT ALANI	0.00	2268.00	-2268.00
PARK ALANI	0.00	84.97	-84.97
YOL ALANI	0.00	223.03	-223.03
TOPLAM ALAN	2576.00	2576.00	0.00

**Öneri Plan Fonksiyon kullanım %84.43'ü KONUT, %15.57'si TİCARET ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.

	Emsal 1.00	Emsal 1.50	
KONUT İNŞAAT ALANI	2576.00	2872.31	296.31
TİCARET İNŞAAT ALANI	0.00	529.69	529.69
TOPLAM İNŞAAT ALANI	2576.00	3402.00	826.00

Sayfa 1

	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	296.31	212.87	
TİCARET ALANI	529.69	95.13	
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			308.00

Hazırlanan İmar Planı Değişikliğinde parselin doğu bölümünde komşu parsel ile arasından 7 metre genişliğinde **223,03 m² alan YOL** ayrılarak ada olarak düzenlenmiş, parselin batı bölümünde kadastral parsel sınırından **84,97 m² alan PARK** olarak ayrılmış **TİCK alanı 2268,00 m² olmuştur. Toplam terk miktarı 308,00 m²'dir.**

Hazırlanan İmar Planı Değişikliğinde, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5.maddesindeki *"… Taban alanı ve emsal hesabı: net imar parseli alanı üzerinden yapılır"* hükmüne uygun olarak emsal terkten sonra net kalan parsel alanı üzerinden hesaplanacağından emsal artışı 0,50 şeklinde görülmesine rağmen net emsal artışı 0,32'e tekabül etmektedir. (Öneri toplam inşaat alanı 3402,00 m² olup tapu alanı 2576,00 m²'dir. Bu durumda eski parsel alanına göre emsal 3402,00/2576,00 = ~1,32'a denk gelmektedir.)

Hazırlanan imar planı değişikliği sonrası komşu parsellerden yol ile ayrılarak ada bazında olması sağlanmış, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve üst ölçekli Nazım İmar Planındaki kabullere istinaden gerekli terk ve donatı alanı ayrılmıştır. Genel toplamda da Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından uygulanan terk standartları sağlanmıştır.

Hazırlanan İmar Planı Değişikliğinde parsele 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 İHYİTACI, KİŞİ BAŞI YAŞAM ALANI 31,25 M², TİCARET İÇİN 125 M² VE KİŞİ BAŞI EN DÜŞÜK DONATI ALANI 22,45 M² OLARAK KABUL EDİLMİŞ VE 308,00 M² OLARAK HESAPLANMIŞTIR. BU ALANLAR PARK VE YOL ALANI OLARAK KAMUYA BİLABEDEL TERKEDİLECEKTİR. TERK İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.**
3- **PLANDA PARK VE YOL OLARAK KAMUYA TERKEDİLEN ALANLAR PLANDA ÖNGÖRÜLEN KULLANIM FONKSİYONLARI DIŞINDA KULLANILAMAZ.**
4- **EMSALE KONU İNŞAAT ALANININ %84,43'ü KONUT, %15,57'si TİCARET ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.**
5- **YUKARIDA BELİRTİLEN STANDARTLAR DOĞRULTUSUNDA DONATI ALANI AYRILACAĞINDAN, BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 26.09.2018 TARİH VE 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 BELEDİYESİNCE UYGUN BULUNMADAN VE GERÇEKLEŞTİRİLMESİNE İLİŞKİN TAAHHÜT ALINMADAN 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.