İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ATAEVLER MAHALLESİ
1293 ADA 3 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ FETHİYE İHSANİYE REVİZYONU
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:	**PİN:**
Atakan Ayvaz LTD. ŞTİ.	
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28/05/ 2021 tarih ve 832 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	**Alinur AKTAŞ** Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM 3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER 4
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU 4
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI 7
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI 8
2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI 9
2.4.1. Depremsellik 9
2.4.2. Jeolojik Yapı 10
2.4.3. Morfolojik Yapı 12
2.4.3.1. Eğim Durumu 12
2.4.3.2. Yönelim Durumu 12
2.5. PLANLAMA ALANI ARAZİ KULLANIM DURUMU 12
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ 13
3. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI 13
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI 13
3.2. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI 15
3.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI 17
3.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI 19
4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ 23
4.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ 23
4.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER 23
4.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI 23

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: Planlama Alanının Çevresel İlişkileri 4
Şekil 2: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu 5
Şekil 3: Planlama Alanının Çevresel Ulaşım Bağlantıları 6
Şekil 4: Planlama Alanının Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları 6
Şekil 5: Planlama Alanının Çevresel Teknik ve Sosyal Altyapı Durumu 8
Şekil 6: Türkiye Deprem Tehlike Haritası (AFAD, 2018) 9
Şekil 7: Planlama Alanına İlişkin Yerleşime Uygunluk Haritası 10
Şekil 8: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İçerisindeki Yeri 14
Şekil 9: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Planlama Bölgeleri Dağılımı 15
Şekil 10: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri 16
Şekil 11: Planlama Alanının Kentsel Dönüşüm Öncesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu 18
Şekil 12: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Kentsel Dönüşüme İlişkin Bursa 2. İdare Mahkemesi Tarafından İptal Edilen (BBB Meclisi'nin 21.03.2017/767 Sayılı Kararı İle Onaylı) Nazım İmar Planı Durumu 18
Şekil 13: Planlama Alanının Kentsel Dönüşüm Öncesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu 19
Şekil 14: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüme İlişkin Bursa 2. İdare Mahkemesi Tarafından İptal Edilen (BBB Meclisi'nin 21.03.2017/767 Sayılı Kararı İle Onaylı) Uygulama İmar Planı Durumu 20
Şekil 15: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüme İlişkin Bursa 2. İdare Mahkemesi Tarafından İptal Edilen (BBB Meclisi'nin 28.03.2018/916 Sayılı Kararı İle Onaylı) Uygulama İmar Planı Durumu 21
Şekil 16: Planlama Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 24

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Nilüfer İlçesi ve Ataevler Mahallesi'nin Yıllara Göre Nüfus Değişimi 7
Tablo 2: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Kullanımları 19
Tablo 3: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Kullanımları 22
Tablo 4: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikilği Alan Kullanımları 24

FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1 12
Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2 12
Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3 12
Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4 12

1. AMAÇ VE KAPSAM

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi sınırları içerisindeki 1293 ada 3 sayılı parseli kapsamaktadır. Toplam planlama alanı büyüklüğü yaklaşık olarak 3791,00 m^2'dir. Planlama alanında, riskli durumdaki yapılar yıkılmış durumda olup, yeniden yapılaşma süreci başlamıştır. Söz konusu alan, Bursa'nın önemli ulaşım akslarından olan İzmir Yolu Caddesi'nin kuzeyinde ve Fatih Sultan Mehmet Bulvarı'nın batısında yer almaktadır.

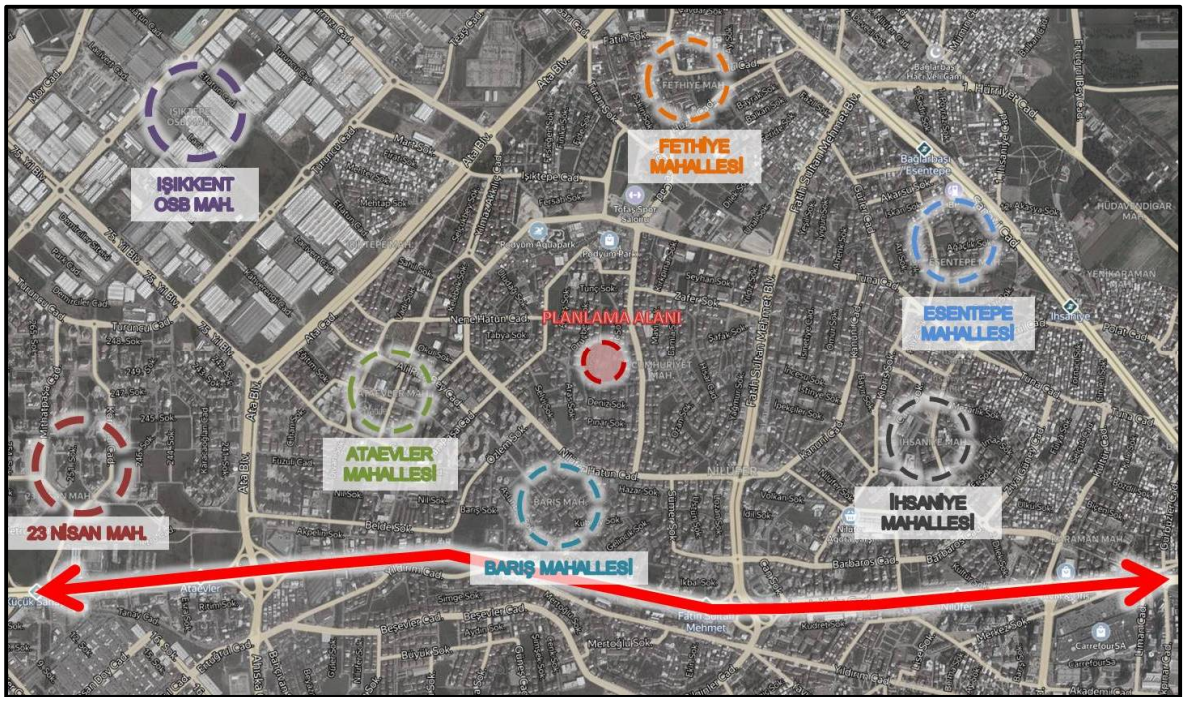
Planlama alanı, yürürlükteki Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda ***"Yüksek Yoğunlukta (350 ki/ha) Meskun Konut Alanı"*** olarak planlanmıştır. 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda ise Kentsel Dönüşüm öncesi mevcut durumda ***"Orta Yoğunlukta (250 ki/ha) Meskun Konut Alanı"*** planlı olup, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.03.2017 tarih 767 sayılı kararı ile onaylanan Kentsel Dönüşüm amaçlı Nazım İmar Planı değişikliği ile birlikte ***"Ticaret-Konut Alanı"*** olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 23.03.2018 tarih 2017/973 E., 2018/307 K. sayılı kararı ile iptal edilmiş olup, mevcut durumda parsel plansız durumdadır.

Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Fethiye İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı kararları incelendiğinde; söz konusu parsel, Kentsel Dönüşüm öncesi mevcut durumda ***"E:1.25, Taks:0.40, Yençok:15.50 m. yapılaşma koşullu Konut Alanı"*** olarak planlanmıştır. Söz konusu planlama alanı, Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan değişikliği sonrası, ***"Ticaret-Konut Alanı"*** planlanmış olup, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.03.2017 tarih ve 767 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliği Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 23.03.2018 tarih 2017/973 E., 2018/307 K. sayılı kararı ile iptal edilmiş olup, mevcut durumda parsel plansız durumdadır. Parselin ***"03.07.2017 tarihli, 162615 Yapı Kimlik Numaralı (A Blok) ve 162616 Yapı Kimlik Numaralı (B Blok) Riskli Yapı Şerhi"*** bulunmakta olup, mevcutta bulunan riskli yapılar yıkılmış durumdadır. Kentsel dönüşüm öncesi konut alanı planlı, mevcutta plansız durumda olan parselin, mahkeme kararları doğrultusunda kentsel dönüşüme ilişkin yapılan plan değişikliği öncesindeki haline dönmesi amacıyla 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talep edilmektedir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 3791,00 m^2 büyüklüğündeki planlama alanı, Bursa'nın önemli ulaşım akslarından biri olan İzmir Yolu Caddesi'nin kuzeyinde ve Fatih Sultan Mehmet Bulvarı'nın batısında yer almaktadır. Planlama alanı çevresinde ağırlıklı olarak Konut Alanları, Ticaret Alanları ve Sosyal Donatı Alanları yer almaktadır. Söz konusu alan, Fethiye Mahallesi merkezine yaklaşık 2 km, Işıkkent OSB Mahalle merkezine yaklaşık 3 km, Ataevler Mahalle merkezine yaklaşık 1.3 km, İhsaniye Mahalle merkezine yaklaşık 2 km, Barış Mahallesi merkezine yaklaşık 950 m, 23 Nisan Mahallesi merkezine yaklaşık 3.8 km ve Esentepe Mahallesi merkezine yaklaşık 2.5 km mesafede yer almaktadır. Söz konusu alanın bulunduğu alan, Bursa İl ölçeğinde yerleşik alan yoğunluğunun yüksek olduğu bir bölge içerisinde yer almakta olup, kırsal yerleşik alan ile etkileşimi düşük seviyededir.

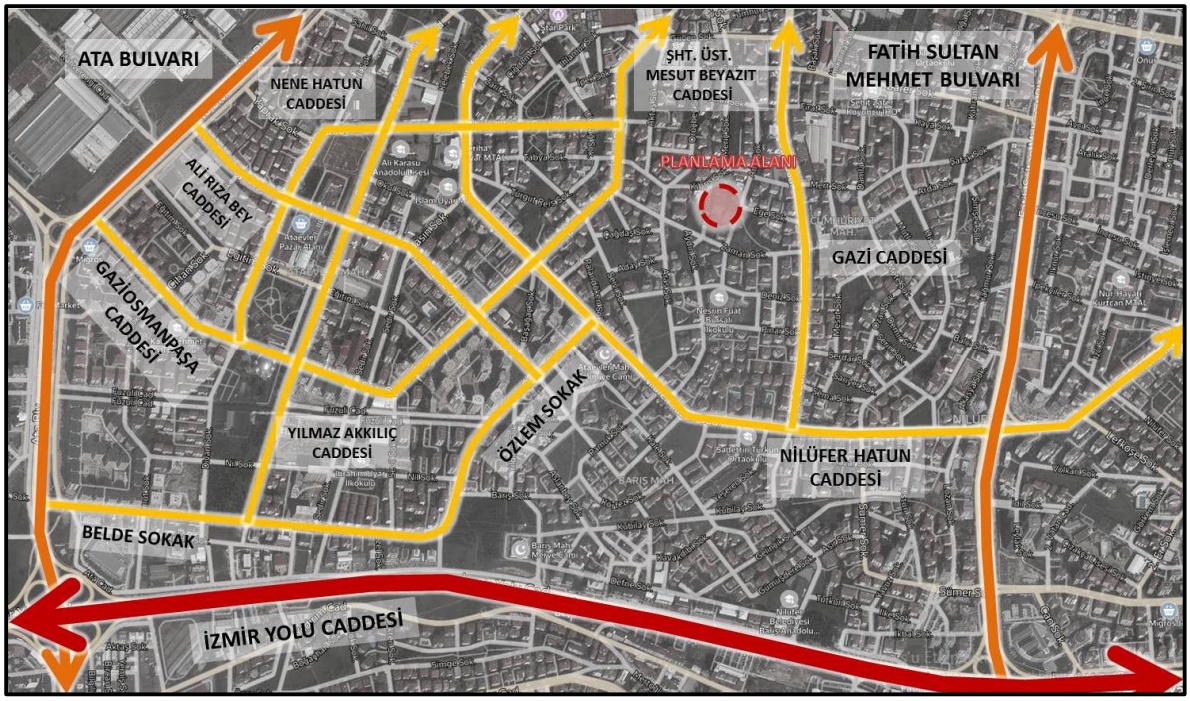


Şekil 1: *Planlama Alanının Çevresel İlişkileri*

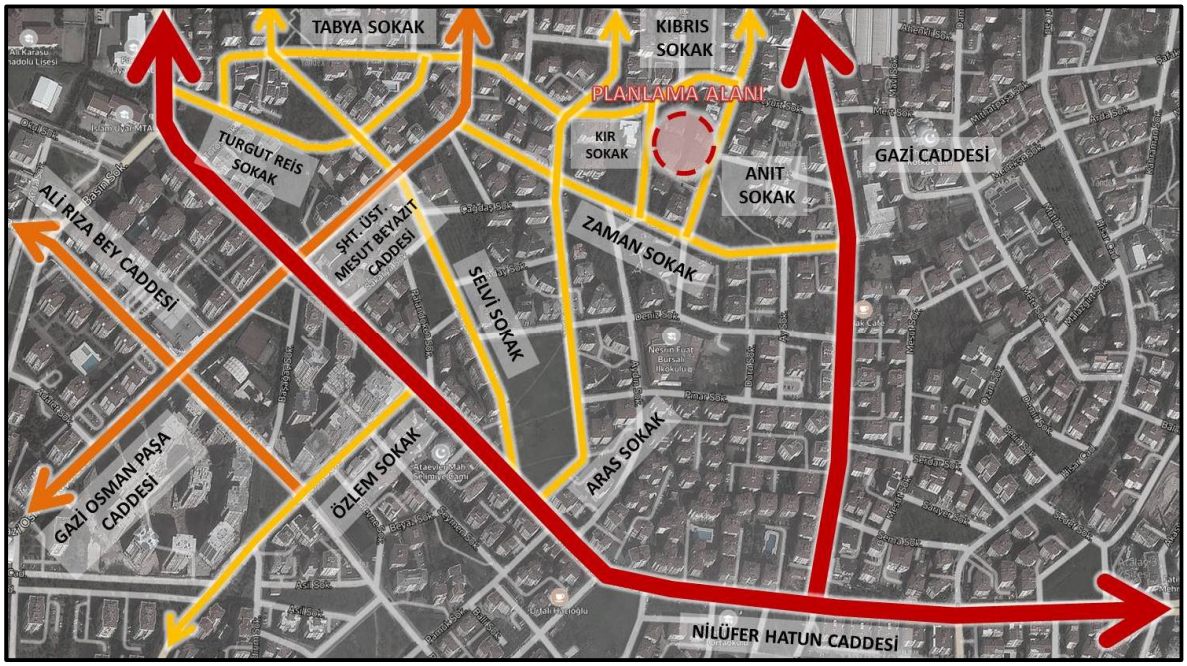


Şekil 2: *Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu*

Planlama alanı, Bursa'nın önemli ulaşım akslarından biri olan İzmir Yolu Caddesi'nin kuzeyinde ve bu yola bağlanan Fatih Sultan Mehmet Bulvarı'nın batısında, Ata Bulvarı'nın ise doğusunda yer almaktadır. Söz konusu alan, batısından Kır Sokak (7 metre), doğusundan Anıt Sokak (7 metre) üzerinden cephe almaktadır. Ağırlıklı olarak konut yerleşiminin yoğunlukta olduğu bölgede yer alan planlama alanı ulaşım bağlantıları açısından erişilebilir bir noktada yer almaktadır.



Şekil 3: *Planlama Alanının Çevresel Ulaşım Bağlantıları*



Şekil 4: *Planlama Alanının Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları*

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi sınırları içerisinde yer alan planlama alanı, yaklaşık 3791,00 m^2'lik alanı kapsamaktadır. Planlama alanın içerisinde yer aldığı Nilüfer İlçesi'nin 2019 nüfusu 465.956 kişi olup, Ataevler Mahallesi'nin nüfusu ise 11.891 kişidir.

YILLAR	NİLÜFER İLÇESİ	ATAEVLER MAHALLESİ
2019	465.956	11.891
2018	441.299	8.762
2017	424.909	9.643
2016	415.818	14.802
2015	397.303	15.845

Tablo 1: *Nilüfer İlçesi ve Ataevler Mahallesi'nin Yıllara Göre Nüfus Değişimi*

Planlama alanın yer aldığı Nilüfer İlçesi'nin ve Ataevler Mahallesi'nin ekonomik yapısı incelendiğinde ise;

Nilüfer Bursa'ya ve Türkiye'ye sağladığı ekonomik katkı açısından Bursa'nın ilçeleri arasında ilk sırada yer almaktadır. Bursa nüfusunun önemli bölümüne istihdam olanağı sağlayan; Büyük Organize Sanayi Bölgesi, Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi, Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi, Deri Organize Sanayi Bölgesi ve Küçük Sanayi Sitesi ilçe sınırları içerisinde bulunmaktadır. Ayrıca Çalı ve Kayapa Mahalleleri'nde Organize Sanayi Bölgesi kapsamında olmayan çok sayıda fabrika yer almaktadır. Bu yönü ile Nilüfer, ülkemiz ekonomisine önemli oranda gelir sağlayan bir sanayi ilçesidir.

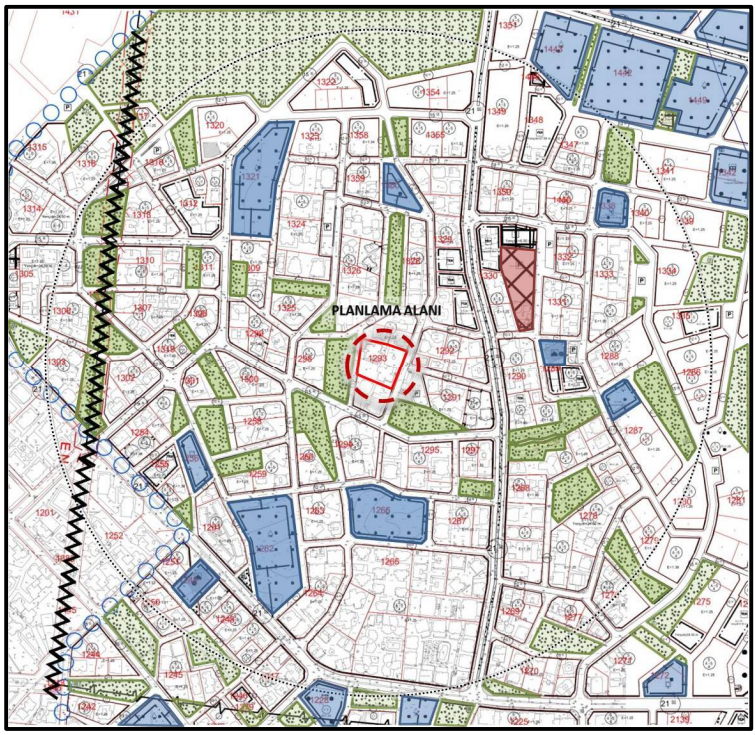
Nilüfer İlçesi merkez ilçe olup, kentsel gelişimini tamamlamıştır. Kentin gelişmeye açık bölgesi olduğu için sanayi yatırımcıları için de tercih edilen bir bölge olan Nilüfer, tüm bunlara ve hızlı kentsel gelişmeye rağmen, tarımsal üretim alanındaki özelliklerini de henüz kaybetmemiş bir ilçedir. Nilüfer İlçesinin farklı bir yüzü olan köylerinde verimli tarım arazileri ve uygun iklim şartları, farklı ürün desenlerinin gelişmesine olanak sağladığı görülmektedir.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Söz konusu planlama alanı ve çevresi Teknik ve Sosyal Altyapı Durumu açısından incelendiğinde; 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı genelinde bölgenin ağırlıklı olarak konut alanlarından oluştuğu görülmektedir.

Teknik Altyapı açısından incelendiğinde; planlama alanının güneyinden 21.50 metre genişliğinde Nilüfer Hatun Caddesi, doğusundan 21.50 metre genişiliğnde Gazi Caddesi geçmektetir. Bölgedeki otopark ihtiyacı cep otoparkları ve belirli mesafelerdeki küçük ölçekli bölge otoparkları ile çözülmüştür.

Sosyal Altyapı açısından değerlendirildiğinde ise planlama alanına 500 m'lik yürüme mesafesinde Fethiye İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde olmak üzere güneyi ve kuzeybatısında yaklaşık 18721,42 m^2'lik "İlköğretim Alanı", batı ve kuzeybatısında yaklaşık 6239,20 m^2'lik "Özel Eğitim Alanı", batı ve güneydoğusunda yaklaşık 3567.00 m^2'lik "Cami Alanı", kuzeybatısında yakalaşık 4810,77 m^2'lik "Pazar Alanı", güneydoğusunda yaklaşık 2329,37 m^2'lik "Sağlık Tesisi Alanı, güneyinde ve kuzeydoğusunda yaklaşık 34202,92 m^2'lik "Lise Alanı" , güneyinde yaklaşık yaklaşık 3295,99 m^2'lik "Özel Kreş Alanı", kuzeyinde yaklaşık 2272,70 m^2'lik "Kreş Alanı" ve çevresinde toplam 166216,20 m^2'lik "Park Alanı" bulunmaktadır.

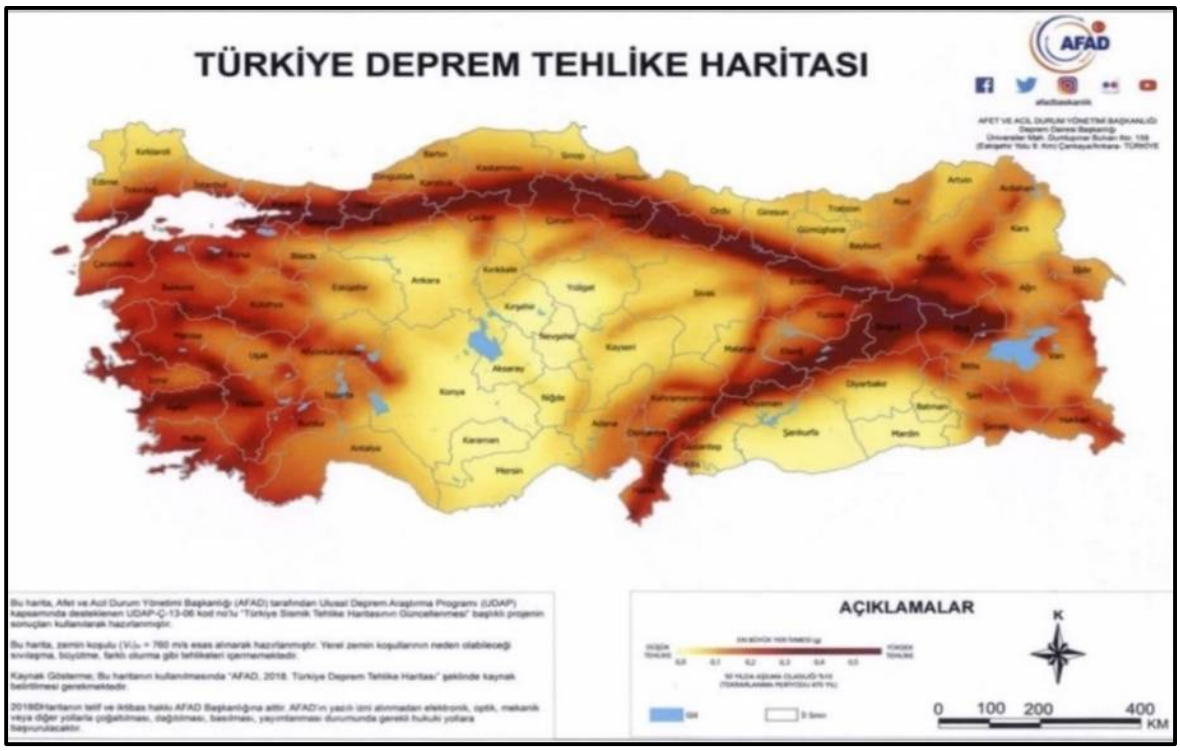


Şekil 5: *Planlama Alanının Çevresel Teknik ve Sosyal Altyapı Durumu*

2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" incelendiğinde; Bursa İli'nin "Yüksek Tehlike" olarak adlandırılan 1. Derece Deprem Kuşağı içerisinde yer aldığı görülmektedir. Bursa İli içerisinde Birinci Derece Deprem Bölgeleri; Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer, Mudanya, Gemlik, İznik, Orhaneli, Orhangazi, Karacabey, Mustafa Kemal Paşa, Kestel, Gürsu, İnegöl ve Yenişehir, İkinci Derece Deprem Bölgeleri ise; Büyükorhan, Harmancık, İnegöl, Keles olarak belirlenmiştir.



Şekil 6: *Türkiye Deprem Tehlike Haritası (AFAD, 2018)*

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanının jeolojik yapısı incelendiğinde; söz konusu alanın Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu kapsamında ***"Pembe Bölge- (Neojen -Ne2)"*** olarak tanımlanan alan içerisinde kaldığı görülmektedir.



Şekil 7: *Planlama Alanına İlişkin Yerleşime Uygunluk Haritası*

İnceleme alanında jeolojik, jeoteknik ve morfolojik özellikler ile yörenin 1. Derece Deprem kuşağında bulunması da göz önüne alındığında; yapılarda "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" esaslarına uyulmalıdır. İnceleme alanı içerisinden geçen tüm dere yatklarının, taşkın saha sınırlarının DSİ'ce belirlenmesi gerekmektedir.

Belediyesince hazırlanan raporda QaI (alüvyon) olarak tanımlanan sahaların tamamında parsel bazında yapılacak ayrıntılı jeoteknik etütler sonucunda, sıvılaşma tahkiki yapılarak (Özellikle QaI3, QaI4 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 gerekmektedir.

➢ **Neojen2 (Ne2)**

- Jeolojik olarak, bu alanlardaki neojen heterojen özellik göstermekte olup, yanalda ve düşeyde sık sık tedrici geçişler göstermektedir.
- Sahada ölçülen penetrasyon değerleri; N:17-30 arasında değişmektedir.
- Sahada yeraltı su seviyesine rastlanılmamıştır. Ancak yer yer merceksi su seviyelerine rastlanmıştır.
- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
- Zemin hakim titreşim periyodu To:0.17-0.35 sn arasındadır.
- Parsel ölçeğinde az katlı yapılarda şişme problemi incelenmeli ve önlemleri alınmalıdır.
- Sahada vadi tabanı şeklinde oluşmuş düşük kotlarda, yüzeysel suların göllenmesini engelleyecek önlemlerin (yağmur suyu toplama sistemleri vb.) alınmasında yarar vardır.
- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadır.
- Zemin grubu C3, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır.
- Zemin profilinin üst 5 m. ile 10 m. kalınlığındaki kesimi sıkışabilir nitelikteki katı killerden oluşmaktadır. 7 kat ve üst yapılarda lokal zemin koşullarına, zemin büyütmelerine ve bodrum durumuna bağlı olarak oturma sorunu ortaya çıkacağından söz konusu kat üstünde yapılacak yapılarda özel temel sistemi ve zemin iyileştirme metotları gerekebilecektir.
- Bölge 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğe uyulması gereklidir.

2.4.3. Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı; eğim durumu bakımından düze yakın arazi yapısına sahiptir. Alan, ağırlıklı olarak batı doğu istikametinde yükselmektedir. Planlama alanı, batı-doğu istikametinde denizden ortalama 98-100 m. yüksekliktedir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanı, düze yakın eğime sahip olup, alan geneli batı bakılıdır.

2.5. PLANLAMA ALANI ARAZİ KULLANIM DURUMU

Söz konusu planlama alanının mevcut arazi kullanım durumu incelendiğinde; planlama alanında, riskli durumdaki yapılar yıkılmış durumda olup, yeniden yapılaşma süreci başlamıştır. Söz konusu alan, Bursa'nın önemli ulaşım akslarından biri olan İzmir Yolu Caddesi'nin kuzeyinde ve bu yola bağlanan Fatih Sultan Mehmet Bulvarı'nın batısında yer almaktadır. Alan çevresinde ağırlıklı olarak Konut Alanları yer almaktadır.



Fotoğraf 1: *Planlama Alanının Görünüşü-1*



Fotoğraf 2*: Planlama Alanının Görünüşü-2*



Fotoğraf 3: *Planlama Alanının Görünüşü-3*



Fotoğraf 4: *Planlama Alanının Görünüşü-4*

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı sınırları içerisinde yer alan 1293 ada 3 parsel, özel mülkiyete aittir. Toplam alan büyüklüğü yaklaşık 3791,00 m²'dir.

3. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Söz konusu planlama alanının, Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı içerisindeki durumu incelendiğinde; Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinde yer alan *"3.4.5. Merkez Planlama Bölgesi: Büyükşehir Belediyesi Belediye sınırı ile Gürsu, Kestel, Çalı ve Demirtaş Belediyeleri Belediye sınırları, Adaköy, Hasanköy, Cambazlar, Agaköy, Kumlukalan, Doganköy, Yolçatı, Yaylacık, Tahtalı ve Dağyenice köylerinin tapulama sınırları ile Çayırköy Ovası'nı kapsayan planlama bölgesidir."* şeklinde tanımlanan alan sınırları içerisinde yer aldığı görülmektedir. Merkez Planlama Bölgesi'ne ilişkin aşağıda belirtilen maddeler yer almaktadır.

"6.1.1.5. MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ

6.1.1.5.1. Planlama bölgesi 2020 yılı tahmini nüfusu en fazla 2.200.000 kişidir.

6.1.1.5.2. Merkez planlama alanı içinde yer alan tarihi merkezin korunması, sıhhileştirilmesi ve restorasyonu esastır.

6.1.1.5.3. Merkez planlama bölgesinin 2020 yılında kimliğini, ağırlıklı olarak hizmet sektörünün belirleyebilmesi için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

6.1.1.5.4. Bu planlama bölgesinde yoğunluk artırımına gidilemez, sıhhileştirme yapılması esastır.

6.1.1.5.5. Yerleşme merkezinin desantralizasyonu esastır.

6.1.1.5.6. Merkez planlama alanı içinde yer alan sanayi bölgeleri mevcut veri olarak alınmıştır. Boş parsellerde yer seçecek sanayi kuruluşlarının alanlarının ileri teknoloji kullanarak üretim yapması gerekmektedir.

6.1.1.5.7. Bursa ve Demirtaş Organize Sanayi Bölgeleri'nde arıtma tesisi oluşturulması zorunludur.

6.1.1.5.8. Gürsu-Kestel'de bulunan sanayi alanlarının mevcut durumu dışında genişletilmemesi esastır. Ayrıca tüm mevcut sanayi alanları irdelenecektir.

6.1.1.5.9. Merkez planlama alanı içinde kooperatif seklinde yapılan küçük sanayi bölgeleri Duaçınarı ve Balıklı'dır. Bu küçük sanayi bölgeleri kendi içlerinde idare birimlerini oluşturacaktır. Ayrıca söz konusu alanlar irdelenecektir. Büyük ölçekli sanayi kullanımlarının bu alanlarda yer seçmemeleri esastır.

6.1.1.5.10. Ova korunmasına yönelik uygulama eylem planı hazırlanacaktır.

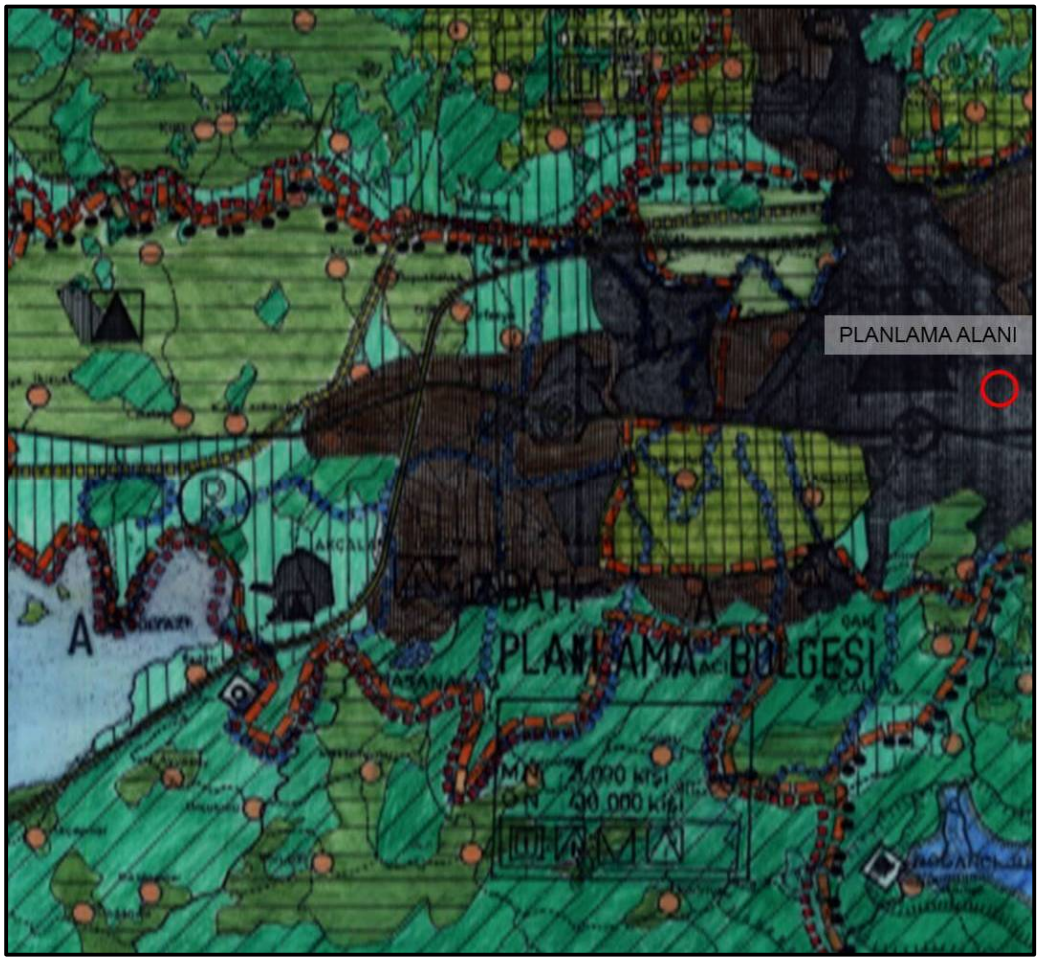
6.1.1.5.11. Ova içinde noktasal olarak yer seçmiş olan sanayi alanlarının tasfiye edilmesi hedeflenmektedir.

6.1.1.5.12. Ova içinde noktasal olarak yerleşime açılmış konut alanları irdelenecek konut alanları kapsamındadır (Demirtaş Belediyesi belediye sınırları içindeki toplu konut alanı gibi).

6.1.1.5.13. Merkez planlama alanı yerleşiminin sağlıklaştırılması amacıyla yeşil kuşaklar ve alanlar oluşturulması hedeflenmektedir.

6.1.1.5.14. Sosyal donatı alanlarını arttıracak çalışmalar yapılacaktır.

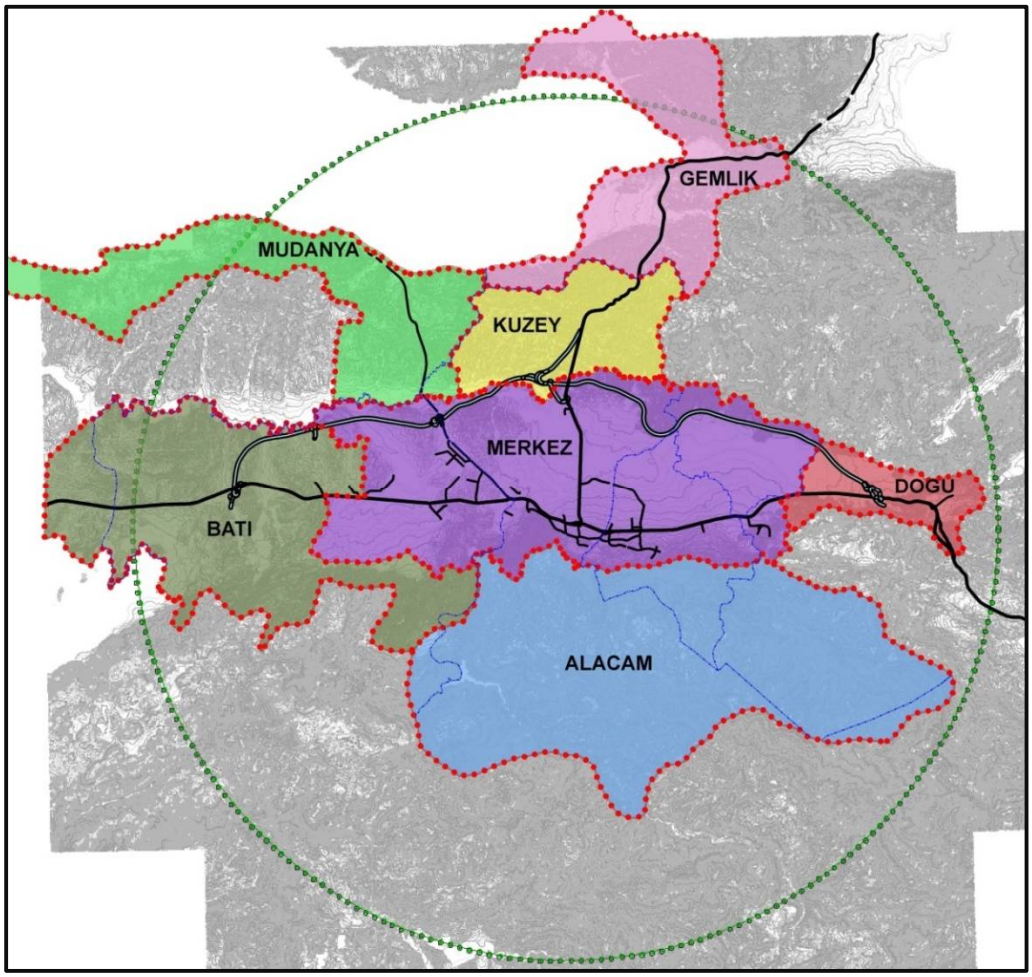
6.1.1.5.15. Merkez planlama alanı için 1/25.000 ölçeğinde Ulaşım Ana Planı kararları doğrultusunda yeni ulaşım planlaması yapılacaktır.



Şekil 8: *Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İçerisindeki Yeri*

3.2. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında tanımlanan *"Bursa Metropoliten Alan"* sınırları içerisinde 7 adet alt planlama bölgesi tanımlanmıştır. Bu bölgeler; *"Merkez Planlama Bölgesi, Batı Planlama Bölgesi, Mudanya Planlama Bölgesi, Kuzey Planlama Bölgesi, Gemlik Planlama Bölgesi, Doğu Planlama Bölgesi, Alaçam (Uludağ) Planlama Bölgesi"* olarak tanımlanmıştır. Söz konusu planlama alanı Merkez Planlama Bölgesi içerisinde yer almaktadır.



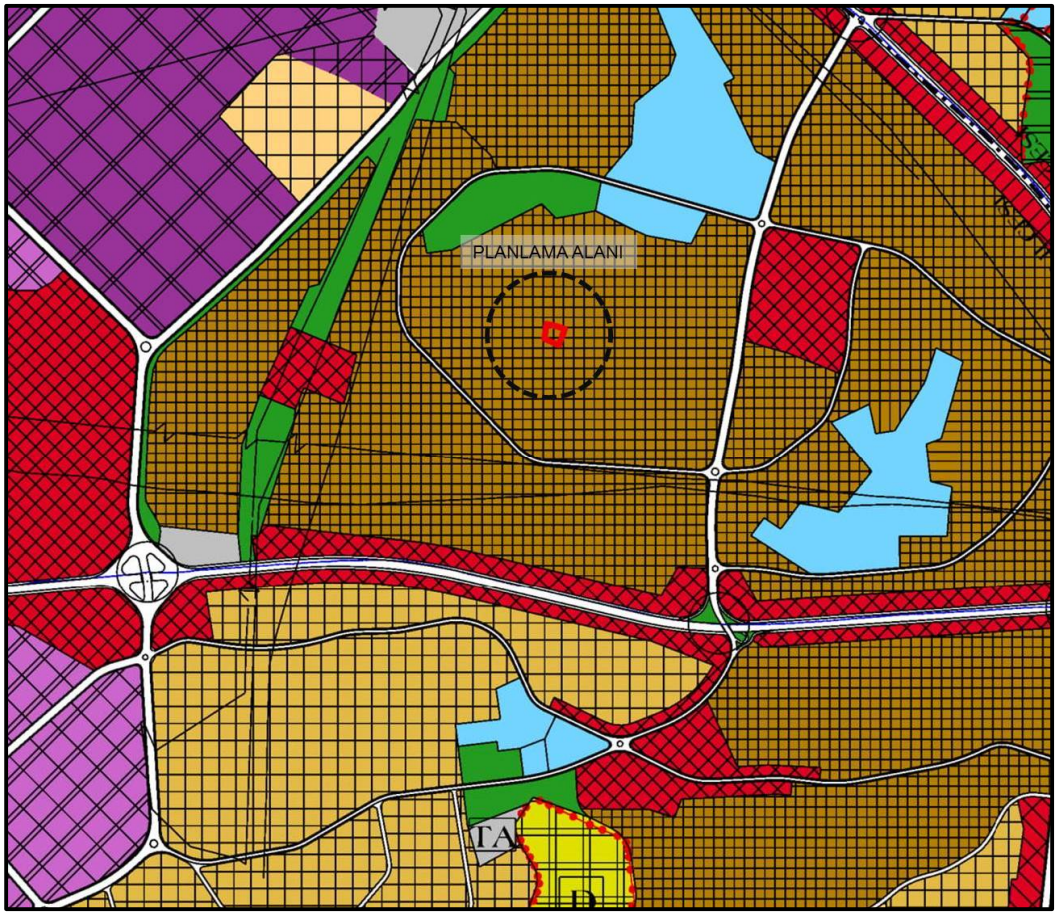
Şekil 9: *1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Planlama Bölgeleri Dağılımı*

Planlama alanına ilişkin, mevcut plan kararları incelendiğinde; yürürlükteki 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda söz konusu planlama alanı, ***"Yüksek Yoğunlukta (350 ki/ha) Meskun Konut Alanı"*** olarak planlıdır. Söz konusu parselin çevresinde ağırlıklı olarak Konut Alanları, Sanayi Alanları, Park ve Dinlenme Alanları, Sosyal Donatı Alanları ve Ticaret Alanları yer almaktadır. Söz konusu alana ilişkin, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinde;

"7.1. Kentsel Yerleşme Alanları (Meskun ve Gelişme) başlığı altında;

- *Kentsel yerleşme alanları bu planla getirilen onanlı imar planı olan veya olmayan kırsal meskûn, öneri kentsel veya kırsal konut alanlarını kapsar.*
- *Planlama alanında yer alacak yoğunluklar bu planda önerilen brüt yoğunlukları aşamaz.*
- *Brüt yoğunluk bu planda önerilen konut yerleşim alanının birim hektarında yaşayacak nüfusu ifade eder. Alanın hektar büyüklüğünün, önerilen nüfus yoğunluğu ile çarpımı ile elde edilen nüfus, o bölgede yaşayacak nüfusu ifade eder.*
- *Planlama alanında daha uygun çözümlerin üretilmesi için alt ölçek planlarda aynı plan ve uygulama kapsamına giren komşu alanların arasında yoğunluk transferi yapılabilir.*
- *Yapılaşmasını büyük oranda tamamlamış meskûn alanlarda plan yoğunluğu arttıran plan revizyonları yapılamaz. Yoğunluğun arttırılması ancak alandaki sosyal donatıların arttırılmasını da içeren imar planları kapsamında yapılabilir."*

maddeleri yer almaktadır.



Şekil 10: *Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri*

3.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanının, yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'ndaki durumu incelendiğinde; söz konusu parsel Kentsel Dönüşüm öncesi mevcut durumda ***"Orta Yoğunlukta (250 ki/ha) Meskun Konut Alanı"*** planlı olup, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.03.2017 tarih 767 sayılı kararı ile onaylanan Kentsel Dönüşüm amaçlı Nazım İmar Planı değişikliği ile birlikte ***"Ticaret-Konut Alanı"*** olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 23.03.2018 tarih 2017/973 E., 2018/307 K. sayılı kararı ile iptal edilmiş olup, mevcut durumda parsel plansız durumdadır.

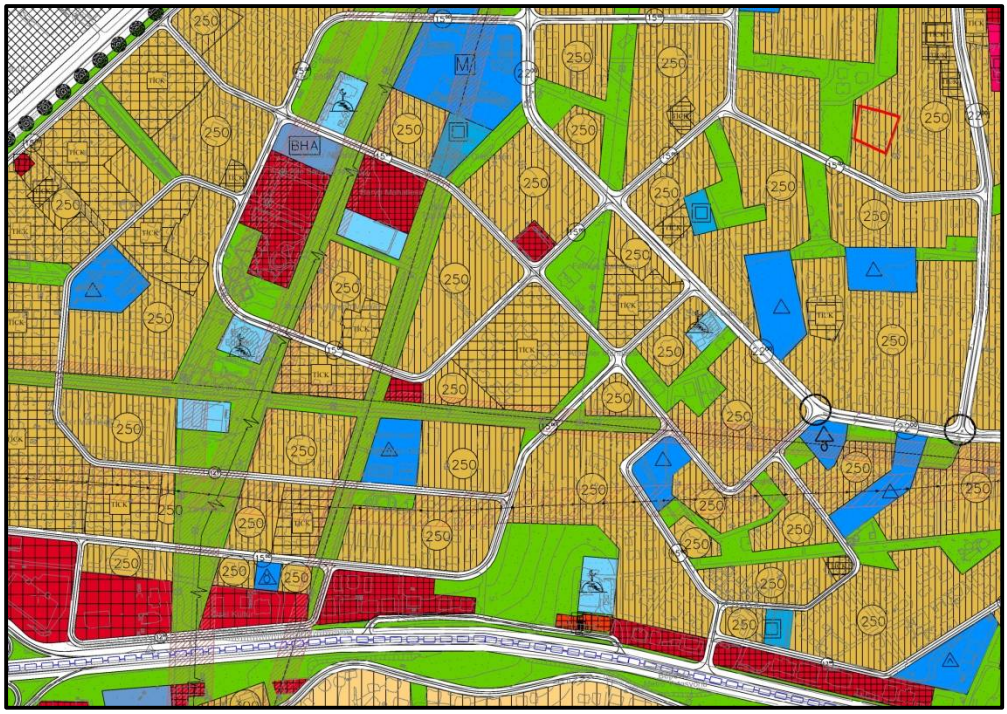
Söz konusu parselin çevresinde ağırlıklı olarak Konut Alanları ve Sosyal Donatı Alanları bulunmaktadır. Söz konusu alana ilişkin, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinde;

"B) ARAZİ KULLANIMI KARARLARI başlığı altında;

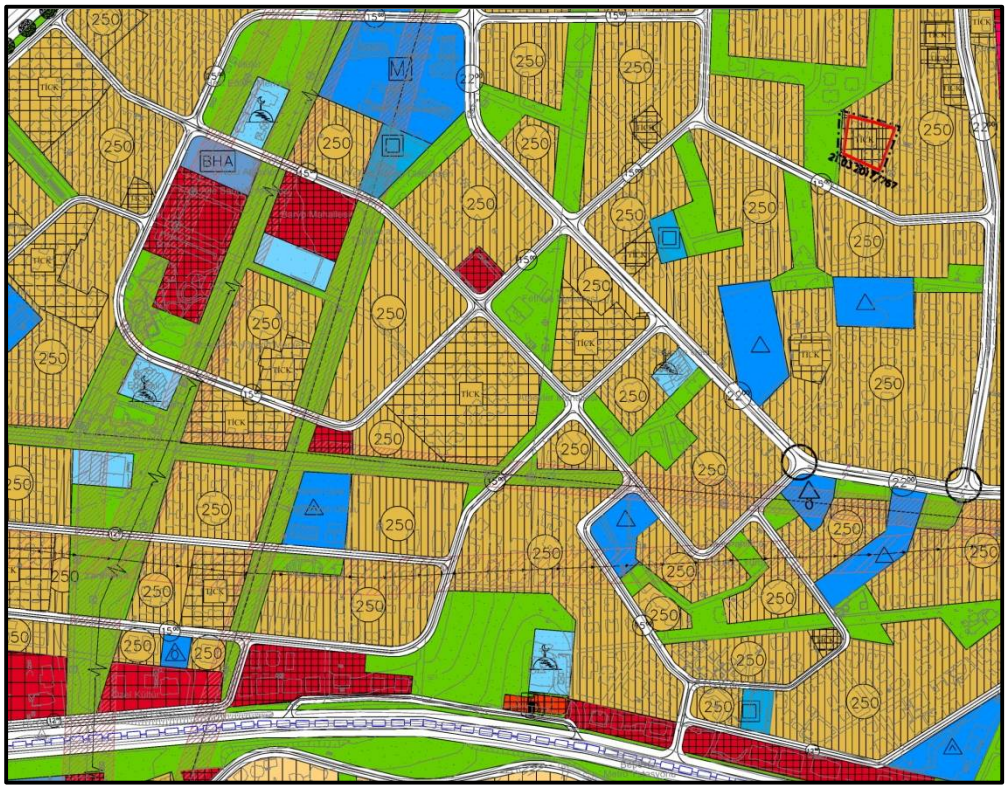
1. KONUT ALANLARI;

- *Yapılaşmasını büyük oranda tamamlamış meskun alanlarda, bu planda Uygulama İmar Planı'ndaki yoğunluktan fazla yoğunluk önerilmiş olsa bile 1/1000 ölçekli planların nüfus yoğunluğunu artıran plan revizyonları yapılamaz. Yoğunluğun arttırılması ancak alandaki sosyal donatıların artırılmasını ve/ya kentsel dönüşümü içeren imar planları kapsamında yapılabilir.*
- *Nazım Plan sınırı içindeki konut alanlarında; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planların'da kullanılacak E=(emsal), toplam inşaat alanını ifade etmektedir. Yoğunluk hesabında dairedeki aile büyüklüğü 4 (dört) kişi kabul edilmiştir. Brüt yoğunlukla hesaplanan, bağımsız konut (daire) sayısı geçilemez.*
- *Brüt yoğunluk bu planda önerilen konut yerleşim alanının birim hektarında yaşayacak en fazla nüfusu ifade eder. Alanın hektar büyüklüğünün, önerilen nüfus yoğunluğu ile çarpımı ile elde edilen nüfus, o bölgede yaşayacak nüfusu ifade eder. Uygulama İmar Planı'nda önerilecek yoğunluk bu planda önerilen brüt yoğunluğu aşamaz.*
- *Planlama alanında daha uygun çözümlerin üretilmesi için alt ölçek planlarda aynı plan ve uygulama kapsamına giren komşu alanların arasında yoğunluk transferi yapılabilir. Ancak her koşulda; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda ilgili etap alanının nüfus yoğunluğunun aşılmaması koşulu esastır.*

- *Büyük parsellerde ve toplu konut şeklinde yapılan uygulamaların nüfus yoğunluğu artırılmadan alt ölçek planlarda özendirilmesi sağlanacaktır."* maddeleri yer almaktadır.



Şekil 11: *Planlama Alanının Kentsel Dönüşüm Öncesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu*



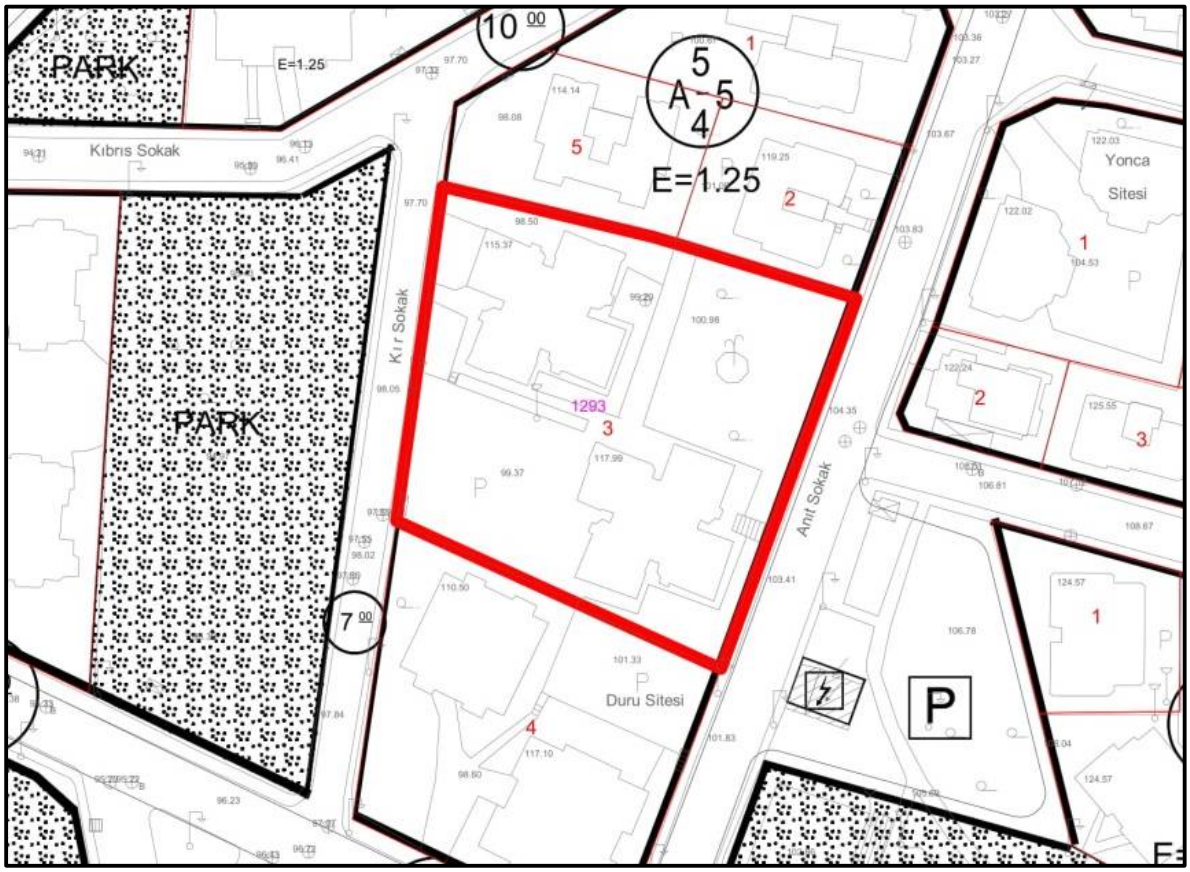
Şekil 12: *Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Kentsel Dönüşüme İlişkin Bursa 2. İdare Mahkemesi Tarafından İptal Edilen (BBB Meclisi'nin 21.03.2017/767 Sayılı Kararı İle Onaylı) Nazım İmar Planı Durumu*

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m^2)	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (%)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m^2)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m^2)
ORTA YOĞUNLUKTA MESKUN KONUT ALANI (KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖNCESİ)	4165,94	%100	-	-
TİCARET-KONUT ALANI (KENTSEL DÖNÜŞÜM)	-	-	4165,94	%100
TOPLAM	**4165,94**	**%100**	**4165,94**	**%100**

Tablo 2: *Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Kullanımları*

3.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanına ilişkin 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı kararları incelendiğinde; söz konusu planlama alanı, Kentsel Dönüşüm öncesi mevcut durumda ***"E:1.25, Taks:0.40, Yençok:15.50m yapılaşma koşullu Konut Alanı"*** olarak planlanmıştır.



Şekil 13: *Planlama Alanının Kentsel Dönüşüm Öncesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu*

Söz konusu planlama alanı, Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan değişikliği sonrası, ***"Ticaret-Konut Alanı"*** planlanmış olup, plan değişikliğine ilişkin;

"1- Riski Yapı Şerhi alındığı takdirde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın, 05.09.2016 tarih E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı Kanun'un 6. maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği geçerlidir. Kentsel Dönüşüm yapılması durumunda E:1.75, Taks:0.50, Yençok:24.50 m olarak uygulanacaktır.

2- Ticaret oranı toplam inşaat oranının %30'unu geçemez.

3- 2. Bodrum kat açığa çıkabilir.

4-Bina su basman kodu 3.00 olacaktır.

5- Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri'ne göre uygulama yapılacaktır." plan notları eklenerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.03.2017 tarih ve 767 sayılı kararı ile onaylanan söz konusu plan değişikliği Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 23.03.2018 tarih 2017/973 E., 2019/307 K. sayılı kararı ile iptal edilmiş olup, mevcut durumda parsel plansız durumdadır.

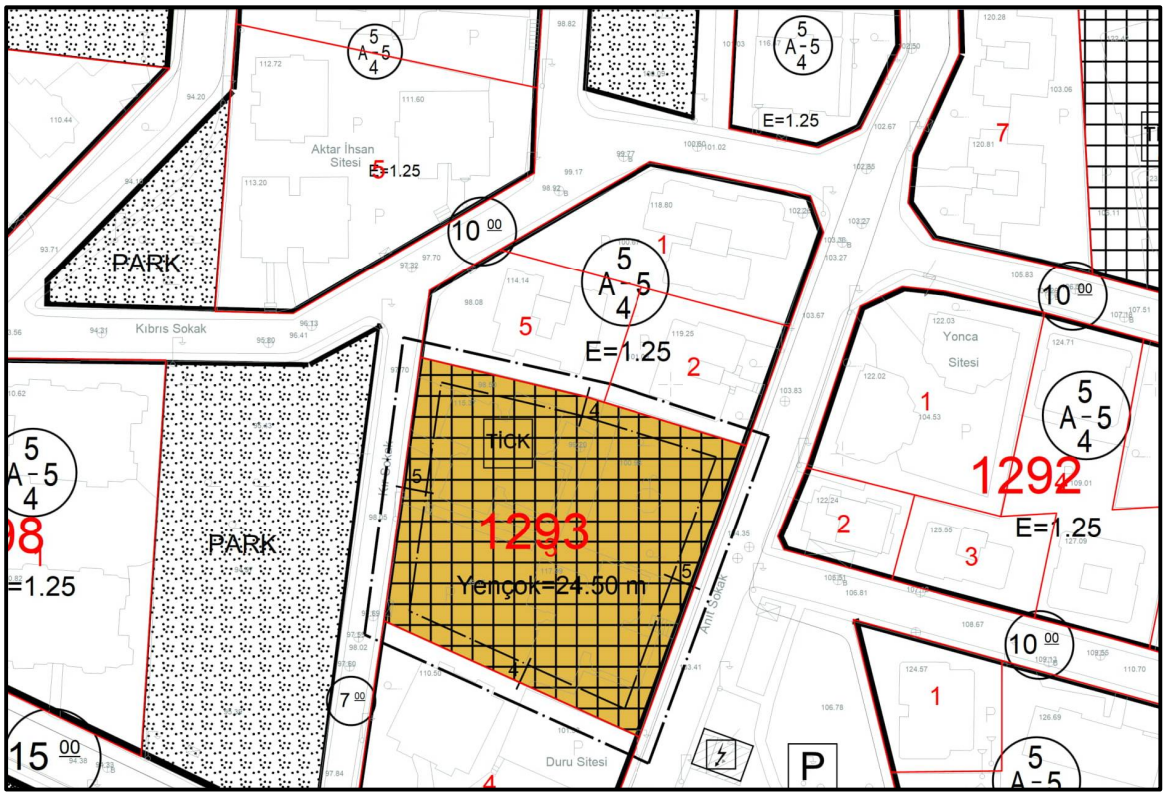


***Şekil 14**: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüme İlişkin Bursa 2. İdare Mahkemesi Tarafından İptal Edilen (BBB Meclisi'nin 21.03.2017/767 Sayılı Kararı İle Onaylı) Uygulama İmar Planı Durumu*

Söz konusu planlama alanına ilişkin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.03.2017 tarih ve 767 sayılı kararının iptal edilerek, ***"Yençok:24.50 m. ve yapı yaklaşma mesafeleri kuzey-güney cepheden 4 m., doğu-batı cepheden 5 m. olan Ticaret-Konut Alanı"*** olacak şekilde yeni bir plan değişikliği onaylanmıştır. Plan değişikliğine ilişkin;

"1- Yapı, çekme mesafeleri ve Yençok sağlanmak kaydıyla 19.12.2017 tarih, 1032/20 sayılı ruhsatında bulunan otopark hesabına esas 23.811,75 m^2 toplam yapı inşaat alanı ve 15387,00 m^2 bağımsız bölüm alanlarını aşamaz.

2- Nüfus artışından kaynaklı donatı ihtiyacı bulunması durumunda, ruhsat vermeye yetkili belediyelerin meclisi tarafından, donatı alanı elde edilmesine yönelik uygulama yöntemi hakkında karar alınarak, bu doğrultuda uygulama yapılacaktır." şeklinde plan notları ilave edilerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.03.2018 tarih ve 916 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu plan değişikliği iptal edilmiş durumdadır.



***Şekil 15**: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüme İlişkin Bursa 2. İdare Mahkemesi Tarafından İptal Edilen (BBB Meclisi'nin 28.03.2018/916 Sayılı Kararı İle Onaylı) Uygulama İmar Planı Durumu*

Söz konusu parselde Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.03.2018 tarih ve 916 sayılı kararına gelen askı itirazları doğrultusunda, *"2- Nüfus artışından kaynaklı donatı ihtiyacı bulunması durumunda, ruhsat vermeye yetkili belediyelerin meclisi tarafından, donatı alanı elde edilmesine yönelik uygulama yöntemi hakkında karar alınarak, bu doğrultuda uygulama yapılacaktır."* plan notu iptal edilerek,

"2- Nüfus veya yapı yoğunluğundan kaynaklı donatı ihtiyacı karşılanması için yetkili Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından, donatı alanları elde edilmesine yönelik uygulama yöntemi hakkında karar alınarak, bu doğrultuda uygulama yapılacaktır.

3- Belirlenecek yöntem doğrultusunda donatı teminine ilişkin gerekli işlemler gerçekleşmediği sürece, emsal artışına yönelik plan değişikliği geçerli değildir.

4- Emsal artışı konut alanı olarak sağlanıyor ise artışın tamamı, emsal artışı ticaret alanı olarak sağlanıyor ise artışın %50'si donatı hesabına tabi olacaktır.

5- Sosyal ve Teknik Donatı Alanlarının kamulaştırma işlemi Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılacaktır.

6- Belirlenecek yöntem doğrultusunda elde edilecek bedel ve araziler, Kentsel Dönüşüm gerçekleştirilen ilgili planlama bölgelerinde (ilçesinde) gerçekleştirilecek plan revizyonu kapsamında yine Donatı Alanı olarak kullanılacaktır." şeklinde plan notlarının ilave edildiği şekliyle, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 31.05.2018 tarih ve 1563 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m^2)	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (%)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m^2)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m^2)
KONUT ALANI (KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖNCESİ)	3791,00	%100	-	-
TİCARET-KONUT ALANI (KENTSEL DÖNÜŞÜM-BBMK: 21.03.2017/767)	-	-	3791,00	%100
TOPLAM	**3791,00**	**%100**	**3791,00**	**%100**

Tablo 3: *Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Kullanımları*

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

4.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21C05D2B pafta, 1293 ada 3 parselde kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Fethiye İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı Değişikliği ile; mahkeme kararlarının yerine getirilmesi amaçlanmıştır.

Söz konusu planlama alanına ilişkin planlar, Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 23.03.2018 tarih 2017/973 E., 2019/307 K. sayılı kararı ile iptal edilmiş olup, mevcut durumda parsel plansız durumdadır. Planlama alanında, mahkeme kararlarındaki iptal gerekçelerinin yerine getirilmesi ve kentsel dönüşüme ilişkin yapılan plan değişikliği öncesindeki haline dönmesi amacıyla 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talep edilmektedir.

4.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

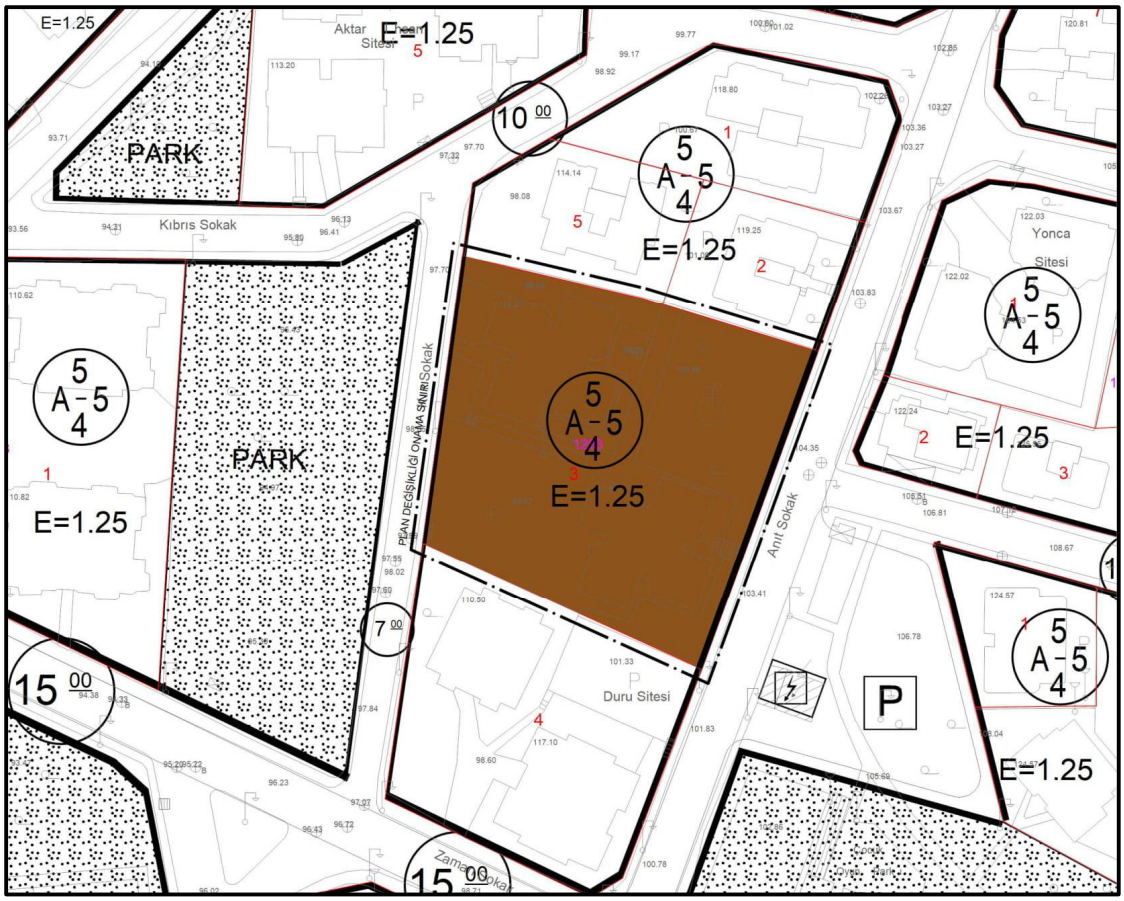
Planlama alanında yapılan plan değişikliklerinin mahkeme kararları ile iptal edilmesi nedeniyle plan değişikliğine konu parseller plansız kalmıştır. Bu sebeple plan değişikliği yapma ihiyacı ortaya çıkmıştır.

4.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Planlama alanı sınırları içerisinde yer alan 1293 ada 3 numaralı parselde plan değişikliği hazırlanmış olup, mahkeme kararları doğrultusunda plan değişikliği yapılmıştır.

1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan Değişikliği öncesinde ***"E:1.25, 5 Kat yapılaşma koşullu Konut Alanı"*** planlı olan parsel, Kentsel Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı ile birlikte ***"Ticaret Konut Alanı"*** planlanmış olup, kentsel dönüşüme ilişkin plan notları eklenerek uygun bulunmuştur. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.03.2017 tarih ve 767 sayılı kararı ile onaylanan söz konusu plan değişikliği Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 23.03.2018 tarih 2017/973 E., 2019/307 K. sayılı kararı ile iptal edilmiş olup, mevcut durumda parsel plansız durumdadır.

Mevcut durumda plansız olan parselin önceki yapılaşma hakları dikkate alınarak parselin fonskiyonu ***"Konut Alanı"*** olarak belirlenmiştir. 1293 ada 3 numaralı parselin yapılaşma koşulları, kentsel dönüşüme yönelik yapılan plan değişikliği öncesinde olduğu gibi **"E: 1.25 5 Kat"** olarak belirlenmiş olup, yapı yaklaşma mesafeleri ilk planda olduğu şekli ile (yollardan 5'er metre, komşu parsellerden 4'er metre) düzenlenmiştir.



***Şekil 16**: Planlama Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği*

Planlama alanının fonksiyonu ***"Konut Alanı"*** belirlenmiş olup, alan kullanımları tabloda yer almaktadır.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m^2)	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (%)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m^2)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (%)
KONUT ALANI	3791,00	%100	3791,00	%100
TOPLAM	**3791,00**	**%100**	**3791,00**	**%100**

***Tablo 4:** Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikilği Alan Kullanımları*