İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, KARAMAN MAHALLESİ **1/1000 ÖLÇEKLİ FETHİYE-İHSANİYE REVİZYONU UYGULAMA İMAR PLANI** **179 ADA 1 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, Karaman Mahallesi, H21C05C2C pafta 179 ada 1 parseldir. Parsel tapuda ***"A B Bloklara Havi 1 Zemin 1 Bodrum 4 Normal Katlı 30 Daireli Kargir Apartman"*** vasfında olup **3051,00 m²** yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde **IŞIKLAR SİTESİ** yer almaktadır.

İmar Planı Değişikliğine konu 179 ada 1 parsel üzerindeki Işıklar Sitesi üzerindeki binalar 31.7.1987 tarih ve 363/43 sayılı Yapı Ruhsatı, 11.8.1992 tarih ve 36/04 sayılı Tadilat göre inşa edilmiştir. Binalar 1999 yılı Depremi Öncesi inşa edilmiştir. 1999 yılından itibaren afet yönetim sisteminde önemli bir dönüşüm başlamıştır. 10 Nisan 2000 yılında 27 pilot ilde uygulanmak üzere, 595 sayılı ***"Yapı Denetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararname"*** yürürlüğe girmiştir. 2001 yılında Anayasa Mahkemesi'nce iptal edilerek yerine ***"4708 sayılı Yapı Denetimi Yasası"*** çıkarılmıştır. Bu yasanın öncelikle 19 pilot ilde uygulanmasına, 13 Temmuz 2010 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan Bakanlar Kurulu Kararı ile 2011 yılından itibaren ise ülke genelinde uygulanmasına yönelik düzenlemeler yapılmıştır. İmar Planı Değişikliği'ne konu 179 ada 1 parseldeki binalar yapım yılları sebebiyle **Deprem Riski taşımaktadır.**

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü 11.02.2022 tarih onaylı Riskli Bina İncelemesinde; Karaman Mahallesi 179 ada 1 nolu parselde yer alan Işıklar Sitesine ilişkin 246719 Yapı Kimlik Nolu A blok ve 246722 Yapı Kimlik Nolu B Blok'un "Riskli Yapı" niteliği taşıdığı tespit edilmiştir.

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 devredilen yetki doğrultusunda imar planı değişikliğine konu 179 ada 1 parselin yer aldığı Fethiye – İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı ve Ataevler Mevzi İmar Planı devredilen yetki doğrultusunda kentsel dönüşüm en yoğun yaşandığı 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. Yakın çevresi değerlendirildiğinde planlama alanının güneyinde kalan **192 ada 3 parsel, 168 ada 17 parsel, 168 ada 21 parsel ile 236 ada 18 parsel kentsel dönüşüm kapsamdadır.**

İmar planı değişikliğine konu bölgenin yakın çevresinde büyük oranda kentsel dönüşüm ile yenilenme gerçekleşmiş olup Işıklar Sitesi bugüne kadar bu haktan yararlanmamış olup yapılar deprem riski taşımaktadır. Yukarıda belirtilen Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Karaman Mahallesi, H21C05C2C pafta 179 ada 1 parsele yönelik kentsel dönüşüm amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama Alanı'nın sınırları içerisinde bulunduğu Bursa İli iki farklı coğrafi bölge sınırları içerisinde kalmaktadır. İlin kuzey kesimleri Marmara Bölgesi, güneyi ise Ege Bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır. İlin yüzölçümü 11.278,48 km²'dir. Bursa İli doğuda Bilecik, Adapazarı, kuzeyde Kocaeli, Yalova, Marmara Denizi, batıda Balıkesir güneyde ise yine Balıkesir ve Kütahya ile çevrilidir.

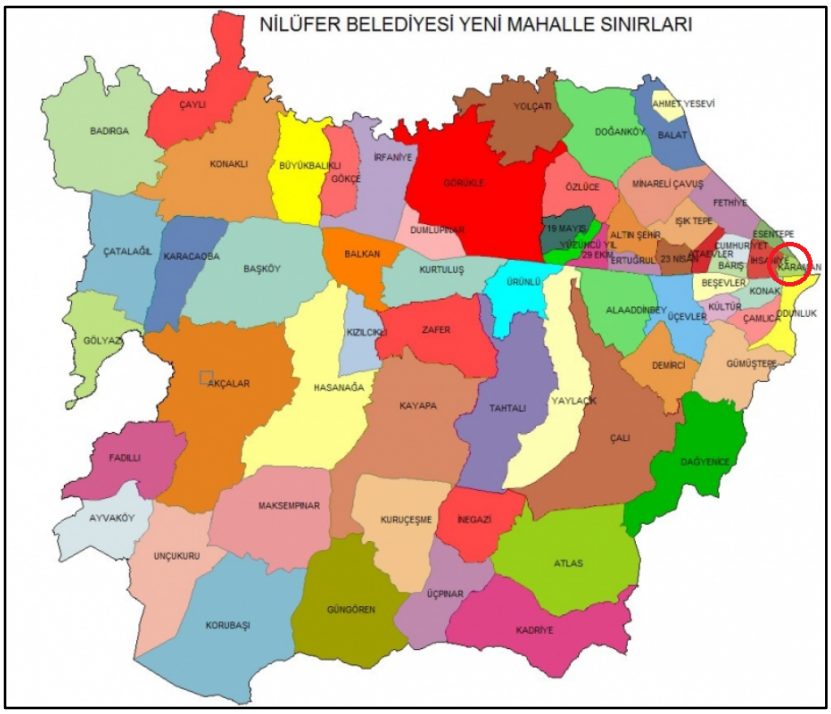




Bursa Türkiye'nin kuzeybatısında Marmara Bölgesinde yer almaktadır. Bursa 17 ilçeye sahip bir il merkezidir. Bursa'ya ait ilçeler sırasıyla; Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Büyükorhan, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, M. Kemalpaşa, Orhaneli, Orhangazi, Yenişehir'dir.

Bu ilçelerden Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım Büyükşehir Belediyesi'ni oluştururken 5216 sayılı ***"Büyükşehir Yasası"*** kapsamında Gemlik, Gürsu, Kestel, Mudanya ilçeleri de Büyükşehir Belediyesi sınırlarına dâhil olmuştur.

Nilüfer ilçesi, Bursa kentinin merkez ilçelerindendir. Nilüfer; doğusu Osmangazi İlçesi, batısı Karacabey İlçesi ve kısmen Mustafa Kemal Paşa İlçesi, kuzeyi Mudanya İlçesi, güneyi Orhaneli İlçesi ile çevrili olup, toplam yüzölçümü 423.181 dönümdür. 50 bin 756 hektarlık ilçe sınırlarına sahiptir.



İlçe sınırları içerisinde; Ahmetyesevi, Akçalar Kurtuluş, Akçalar Zafer, Alaattinbey, Altınşehir, Ataevler, Balat, Barış, Beşevler, Büyükbalıklı, Cumhuriyet, Çalı, Çamlıca, Demirci, Ertuğrul, Esentepe, Fethiye, Gökçe, Gölyazı Merkez, Gölyazı Bayır, Görükle Dumlupınar, Görükle Kurtuluş, Görükle Sakarya, Görükle Zafer, Gümüştepe, Hasanağa, Işıktepe, İhsaniye, İrfaniye, Karaman, Kayapa Çamlık, Kayapa İstiklal, Kayapa Zafer, Kızılcıklı, Konak, Kültür, Minareliçavuş, Odunluk, Özlüce, Üçevler, Ürünlü,Yüzüncüyıl ‘ dan oluşan toplam 42 mahallesi, Atlas, Ayva, Badırga, Başköy, Çatalağıl, Çaylı, Dağyenice, Doğanköy, Fadıllı, Güngören, İnegazi, Kadriye, Karacaoba, Konaklı, Korubaşı, Kuruçeşme, Maksempınar, Tahtalı, Unçukuru, Üçpınar,Yaylacık,Yolçatı’dan ve merkez ilçede bulunan mahalleler ile birlikte toplam 64 mahalle mevcuttur.

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



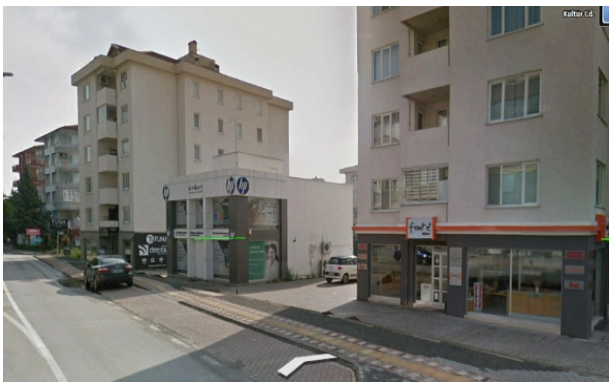


İmar Planı Değişikliğine konu 179 ada 1 parsel, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Karaman Mahallesi sınırı dahilinde yer almaktadır. Konum olarak Kültür Caddesi'nin doğusunda yer almaktadır. Parselin kuzeyinde Kaynarca Sokak, güneyinde Bozdil Sokak, batısında Park Alanı, doğusunda Otopark Alanı yer almaktadır.

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 Kültür Caddesi üzerinde ticaret yapılaşmalar gözlenmektedir.





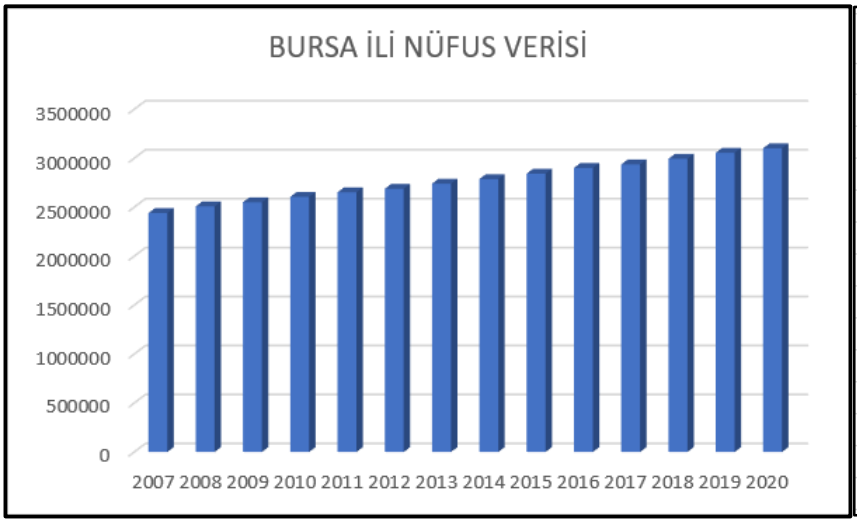




Bölgede Kültür Caddesi'nin Carfoursa Kavşağında Nil-park AVM yer almakta olup cadde boyunca zemin katlarda perakende ticaret birimleri yer almaktadır.

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

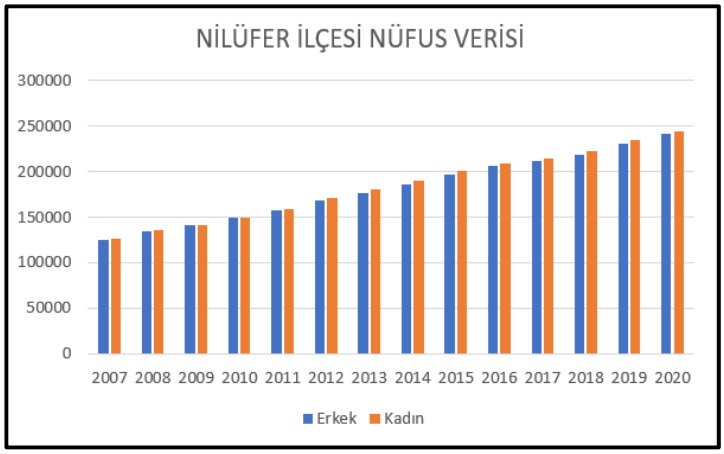
Bursa İli, İç Anadolu Bölgesi ile Marmara Bölgesi'ni birbirine bağlayan TR41 Bölgesi içerisinde yer almaktadır. Bursa İli 2020 yılı TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sistemi verilerine göre 3.101.803 kişidir. A.D.N.K.S verileri tutulmaya başlandığı 2007 yılında 2.439.876 kişi olan nüfus lineer bir artış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

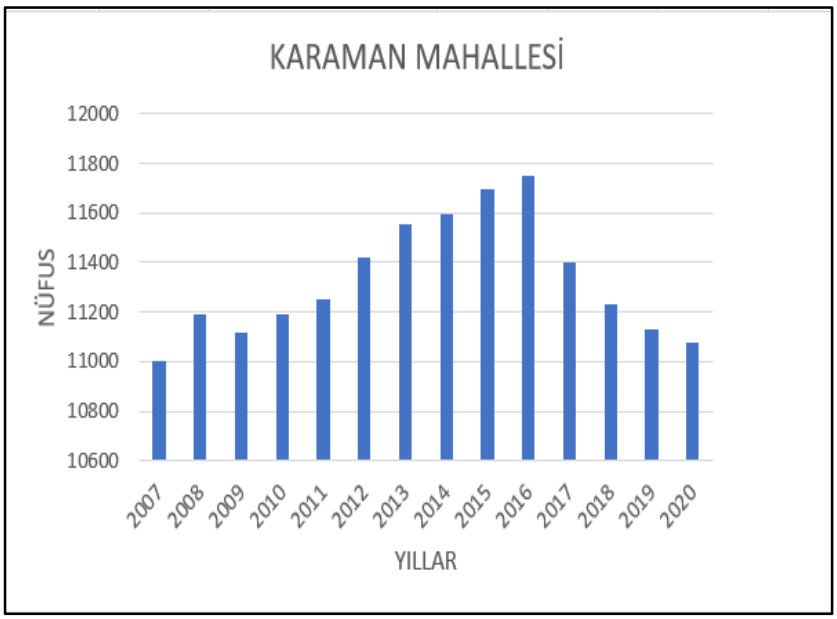
Planlama alanının yer aldığı Nilüfer İlçesi ise Bursa İlinin nüfus itibariyle en kalabalık ilçelerinden olup toplam nüfusu **484.832 kişidir.** Nüfusun 240.819 kişisi erkek, 244013 kişisi kadın olup dengeli bir dağılım gözlenmektedir. Planlama alanın bulunduğu Nilüfer İlçesi toplam nüfusu son beş yılda sürekli artış göstermektedir. Buna bağlı olarak Bursa İlinin de nüfusunun arttığı gözlemlenmektedir.

Nilüfer İlçesi Bursa'da nüfus artış hızı en fazla olan yerleşim yeridir. Türkiye' de kentlerin genel görüntüsü dışında ilçede kentsel gelişme politikası, süregelen sağlıksız kentleşme yerine, gelişmenin yönlendirilebildiği sağlıklı yaşanılabilir yeni yerleşim yerlerinin oluşturulmasını sağlamıştır. İlçede toplu konut alanlarının çokluğu, her geçen gün nüfusun artmasına zemin hazırlamaktadır. Uludağ Üniversitesinin Görükle Yerleşkesi ile resmi ve özel öğrenci yurtlarının büyük bir kısmının İlçe sınırları içerisinde bulunması, yıl içerisinde devamlı bir nüfus sirkülasyonu olmasına neden olmaktadır. Nilüfer günümüzde hızla büyüyen yerleşim alanı ve üniversite kenti olmasının yanı sıra sınırları içerisinde bulunan organize sanayi bölgeleri ve sanayi siteleri sayesinde bir sanayi bölgesidir. Diğer bölgelere nazaran iş olanaklarının daha fazla olması, kamu görevlilerinin ikamet yeri olarak ilçemizi tercih etmeleri Nilüfer İlçesini en çok iç göç alan bölgelerinden bir haline getirmiş, bu kapsamda nüfus artış oranı ile ülkemizde en hızlı büyüyen ilçelerden biri olmuştur.



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 179 ada 1 parsel Karaman Mahallesi dahilindedir. A.D.N.K.S verilerine göre Karaman Mahallesi'nin 2020 yılı nüfusu 11.077 kişidir. Toplam Nilüfer İlçesi'nin nüfusunun %2,28'ini meydana getirmektedir.



YILLAR	TOPLAM NÜFUS
2007	11004
2008	11192
2009	11118
2010	11192
2011	11250
2012	11420
2013	11556
2014	11597
2015	11696
2016	11748
2017	11397
2018	11231
2019	11132
2020	11077

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**
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.

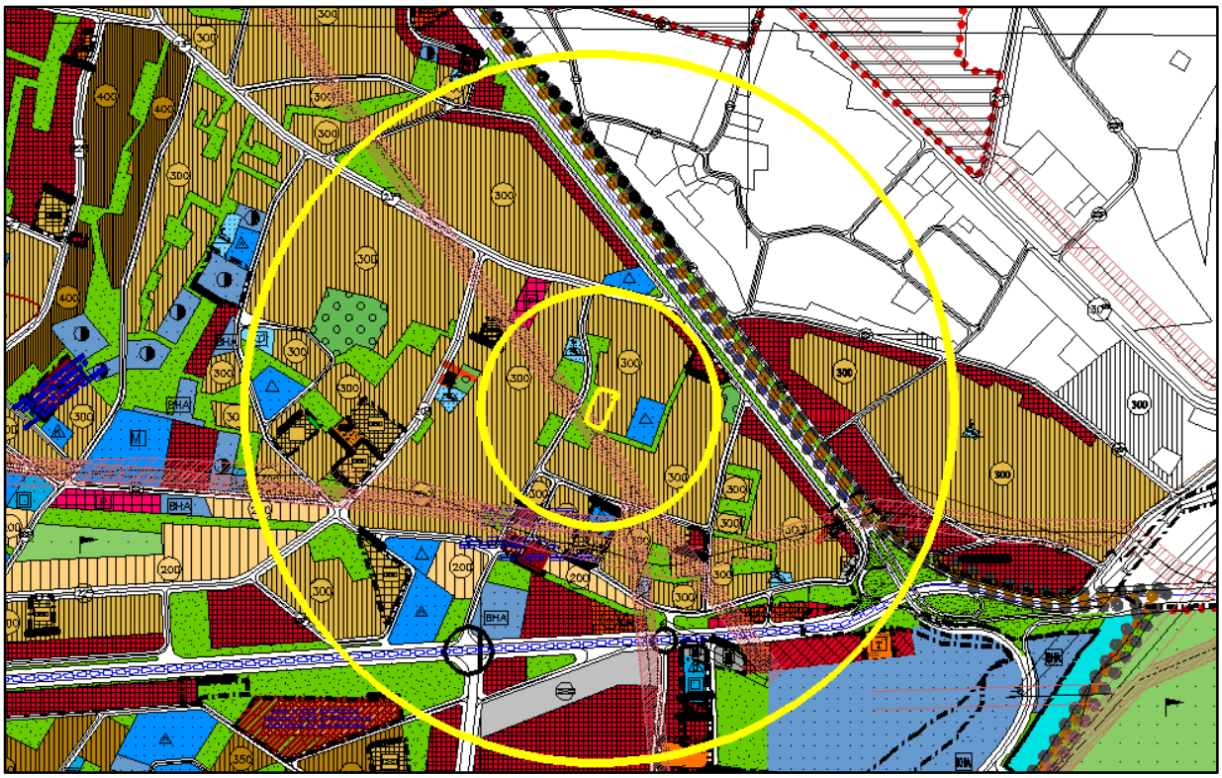
Bursa, 19. asırda yabancı sermayeli ipek fabrikalarının kurulmasıyla 1923 yılından itibaren Cumhuriyet Dönemi'nde de Bursa, gerek kamu yatırımlarıyla kurulan Merinos fabrikası gibi tesislerle ve gerekse özel sektör eliyle kurulan sanayi kuruluşlarıyla ülke ekonomisinin gelişiminde önemli rol oynamıştır. 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 179 ada 1 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 179 ada 1 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 aşağıdaki görselde belirtilmiştir.

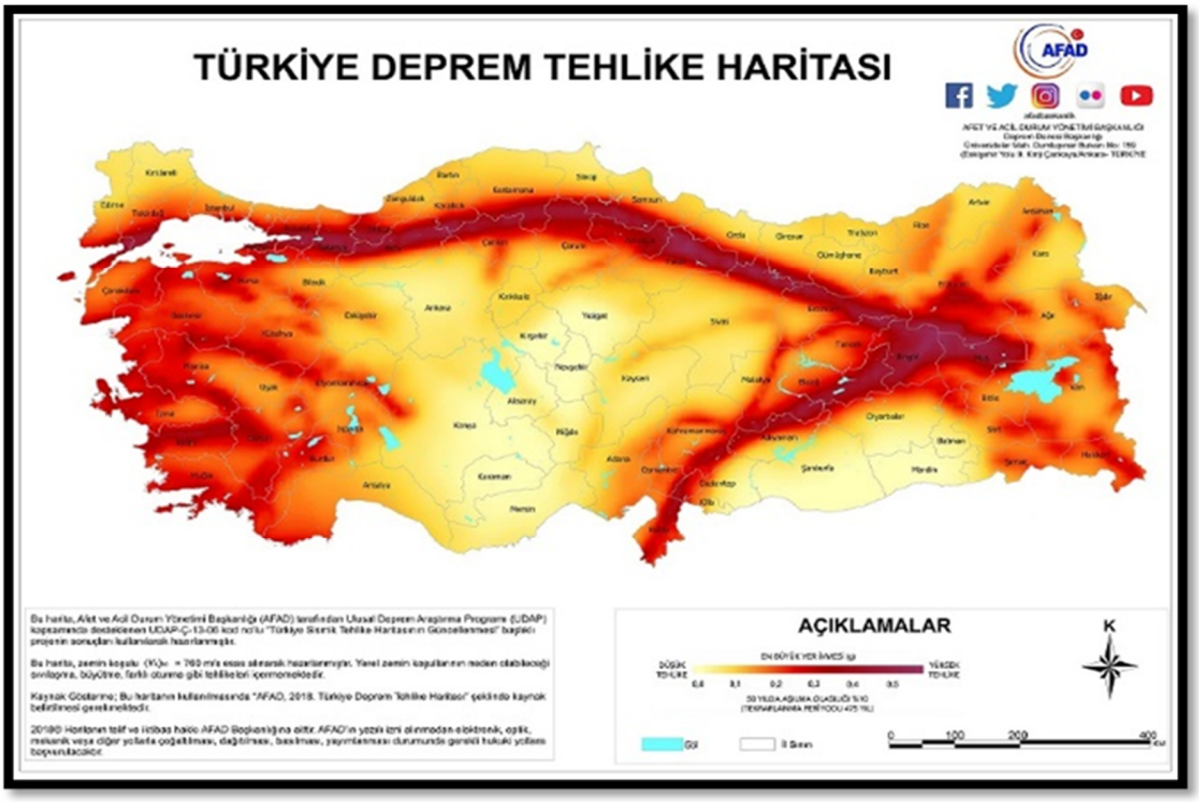


2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

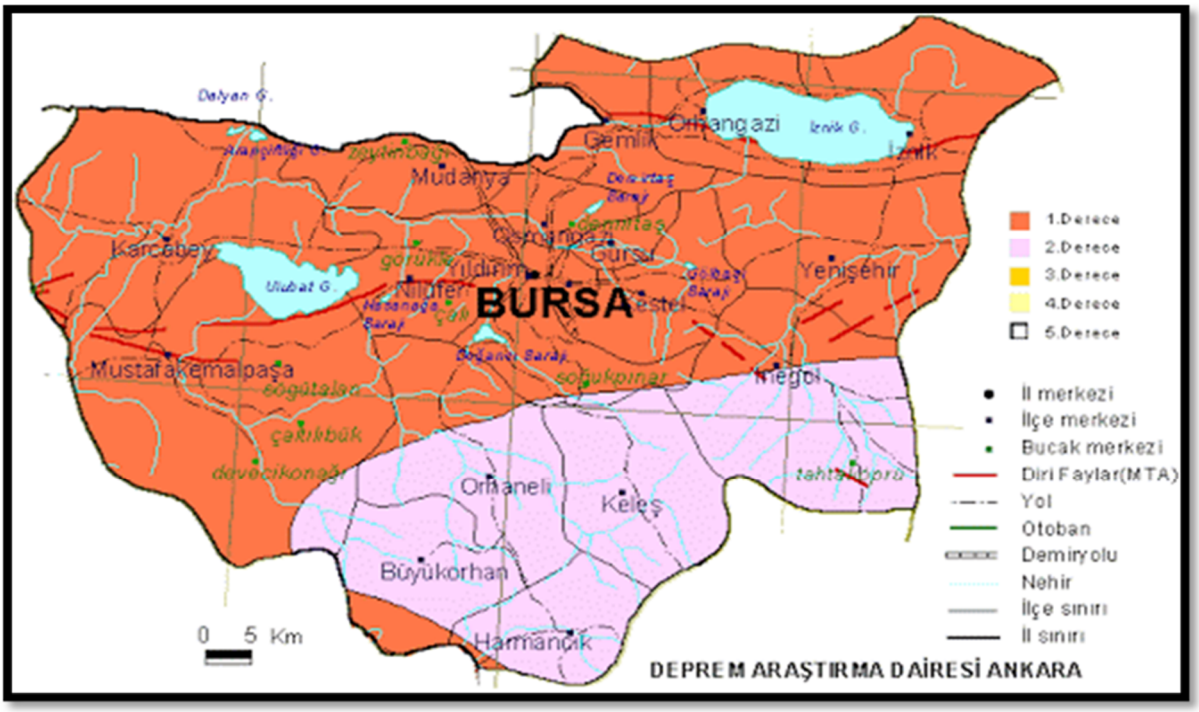
2.4.1. Depremsellik

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 179 ada 1 parsel, Bursa Büyükşehir Belediyesi, Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün 15.12.2021 tarih ve 191420 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 ***"Turuncu Bölge/Kuvaterner Alüvyon (QAL3) "*** olarak tanımlanan alanda kalmaktadır. Jeolojik Etüt Raporu'nun sonuç ve öneriler bölümü aşağıdaki gibidir.

M.İ.A Murat İLKME ŞEHİR PLANLAMA
GAYRİMENKUL DEĞERLEME
Altınşehir Mh. A.Taner Kışlalı Cd.
Acarsoy Sit. A Blok No:46/13 Nilüfer/BURSA

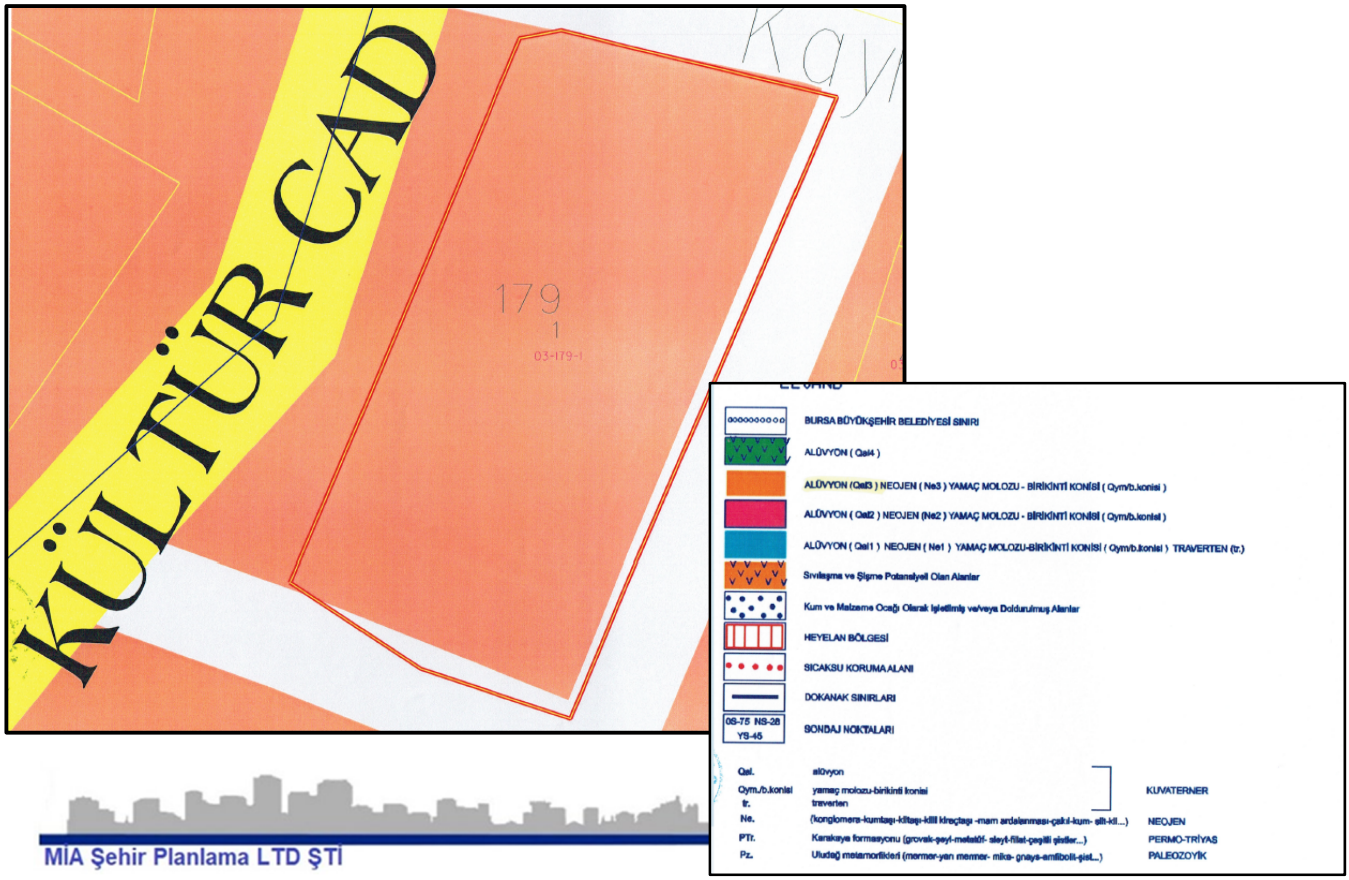
İlgi : 09.12.2021 tarih ve 187925 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda; Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Karaman Mah., 179 ada, 1 nolu parselin bulunduğu alanın plan değişikliğinin hazırlanacağı belirtilmekte ve bu parsele ait Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporunun ilgili kısımlarının tarafınıza verilmesi talep edilmiştir.

Söz konusu parsel aşağıda bilgileri verilmiş olan rapor sınırları içerinde kalmakta olup, arşivimizde **bulunmakta** ve ilgili kısımları yazımız ekinde verilmektedir.

Raporun Adı	Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım İlçeleri Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik Değerlendirme Raporu
Onay Kurumu	Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü
Onay Tarihi / Sayısı	17.01.2001
Yerleşime Uygunluk Durumu	Turuncu Bölge / Kuvaterner Alüvyon (QAl3)
Ada	179
Parsel	1

Gereğini bilgilerinize rica ederim.



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

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ JEOLOJİK- JEOFİZİK- JEOTEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

GİRİŞ

Yurdumuz oldukça aktif bir deprem kuşağı üzerinde yer almaktadır. Büyük şehirlerimiz ile Endüstriyel ve Sanayi Bölgelerimizin pek çoğu birinci derece deprem bölgeleri üzerinde kurulmuştur. Keza, merkez üssü Gölcük civarı olan Marmara Bölgesini yoğun bir şekilde etkileyen ve büyüklüğü M=7,4 olarak ölçülen 17 Ağustos 1999 depremi ile merkez üssü Düzce civarı olan M=7,2 büyüklüğündeki 12 Kasım 1999 depremi bu Bölgelerde olmuş ve geniş bir alanı etkilemişlerdir. Bu depremlere müteakip, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından 15.10.1999 gün ve 122297 sayılı 10 nolu genelge ile (özellikle 1. Ve 2. Derece deprem kuşaklarında kalan yerler için) yeni yerleşime açılacak olan yerler ile mevcut Nazım İmar Planlarının, Jeolojik Etüt yapılmadan uygulanmaması gibi teknik bir zorunluluk gündeme gelmiştir.

AMAÇ

Söz konusu genelge gereği Bursa Büyük Şehir Belediyesi sınırları içinde yer alan; Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım ilçelerini kapsayan Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik etüt çalışmalarını tamamlamıştır. Çalışmalar sonucu elde edilen raporlar her ilçe için ayrı ayrı hazırlanmış olup yaklaşık eklerle birlikte üç bin sayfa kadardır.

Hazırlanan bu zemin değerlendirme raporu yukarıda bahsedilen ve ihaleyi alan ilgili Firmalar tarafından yapılan saha çalışmaları ve raporlarından yararlanılarak, Bursa Büyük şehir sınırları içinde yer alan zeminlerin jeolojik yapısı ile bu yapıyı oluşturan birimlerin, fiziksel, mekanik, dinamik ve mukavemet özelliklerinden faydalanarak oluşturulmuştur.

Raporun bundan sonraki bölümlerinde; hazırlanan Zemin Değerlendirme Paftasının üzerinde yer alan ve hepside farklı farklı özellikleri yansıtan renk ve simgelerin yorumlanmasını içeren kısımlara yer verilmiştir.

T.C. ASLI GİBİDİR

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

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

Erkan GÖNÇER
Jeoloji Mühendisi
Oda Sic. No: 6635

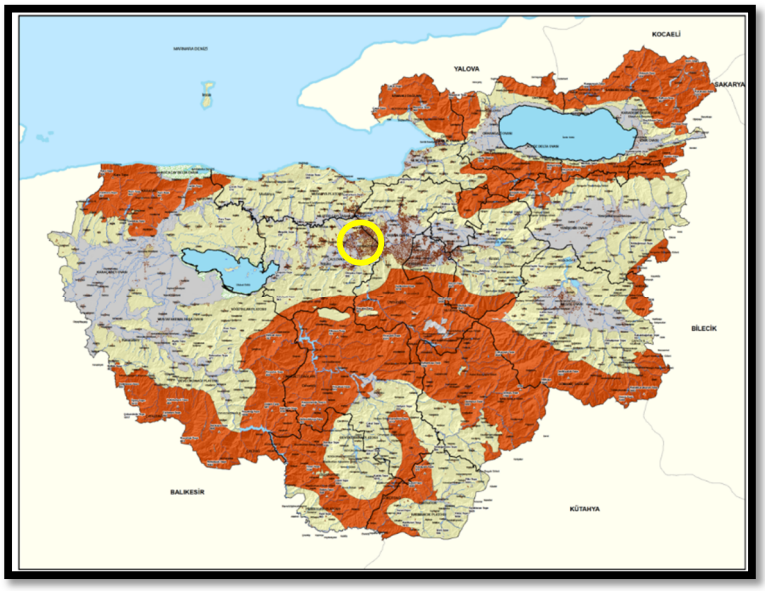
- **BURSA BÜYÜKŞEHİR İMAR PLANI SAHASI PLAN REVİZYON RAPORU**
- **Bursa Büyük Şehir Belediyesi, Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım ilçelerini kapsayan ve TEMSON, GARANTİ TEKNİK ve ZETAŞ Firmalarınca hazırlanan Jeolojik ve Jeoteknik etüd değerlendirme raporlarında; zeminin genel özellikleri verilmiş olup 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	İbrahim ŞEREN	Kadircan AKTAŞ	Seyfettin AYÇİÇEK
Jeoloji Müh.	Jeoloji Müh.	Jeofizik Yük. Müh.	Jeoloji Mühendisi
	16.01.2001		17.01.2001

Ekrem DEMİRBAŞ
Genel Müdür Yardımcısı

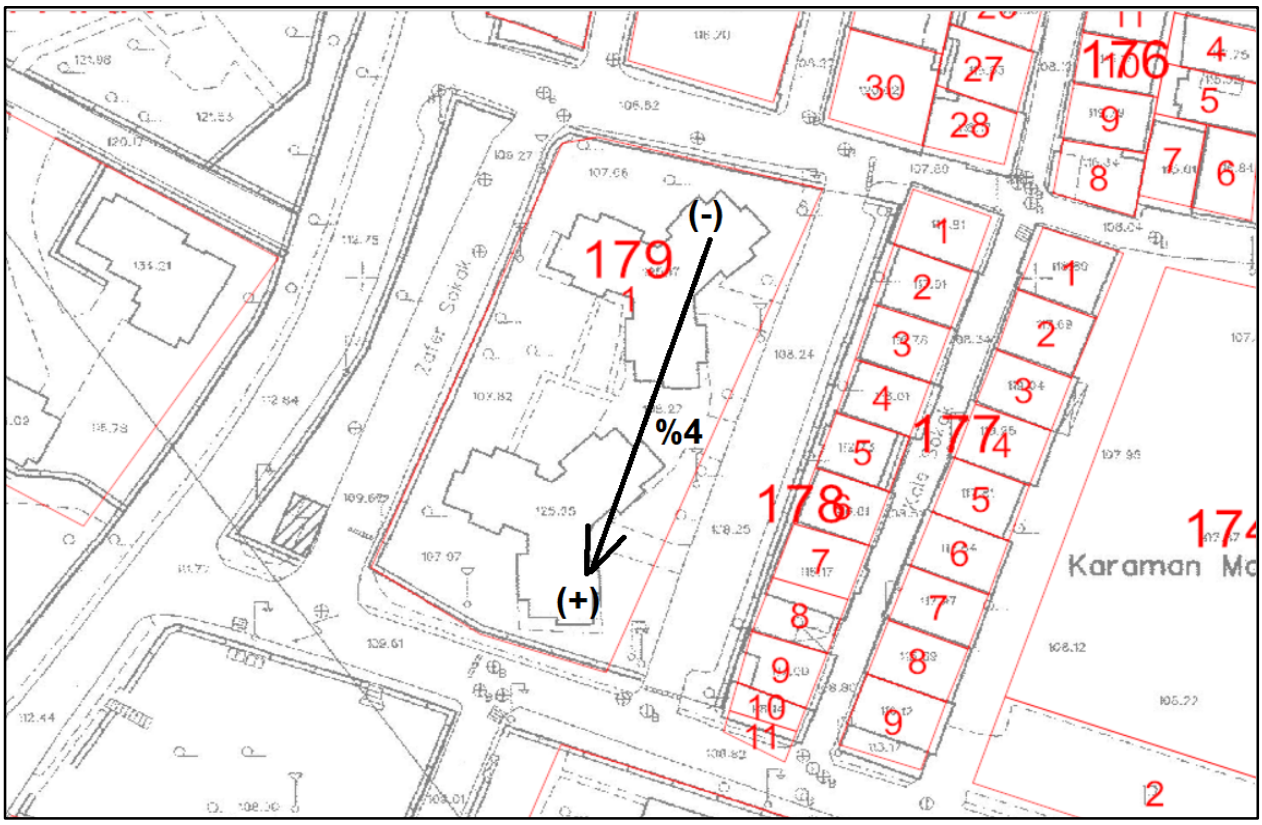
7269 Sayılı Yasanın
2. maddesine göre
İncelenmiş ve
ONAYLANMIŞTIR
17/1/2001
Afet İşleri Genel Müd.

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 179 ada 1 parsel ortalama 107 kotunda yer almakta olup batısından geçen Kültür Caddesi ~112 kotunda yer almaktadır. Parselin kuzeyinden geçen Kaynarca Sokak ile güneyinden geçen Bozdil Sokak arasında ~3-4 metre kot farkı bulunmaktadır. Parselin kuzeyi ile güneyi arasında ortama %4 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 179 ada 1 parsel üzerinde mevcut durumda IŞIKLAR SİTESİ yer almaktadır. Parsel üzerindeki sitede 2 blokta toplam 30 daire bulunmaktadır. Binalar; 31.7.1987 tarih ve 363/43 sayılı Yapı Ruhsatı ile 11.8.1992 tarih ve 36/04 sayılı Tadilat Ruhsatına göre inşa edilmiştir.



2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

İmar Planı Değişikliğine konu bölge, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Karaman Mahallesi, H21C05C2C pafta 179 ada 1 parseldir. Parsel tapuda ***"A B Bloklara Havi 1 Zemin 1 Bodrum 4 Normal Katlı 30 Daireli Kargir Apartman"*** vasfında olup **3051,00 m²** yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde **IŞIKLAR SİTESİ** yer almaktadır.

Işıklar Sitesi; 2 blokta toplam 30 daireden oluşmaktadır. Sitede Kat Mülkiyeti kurulmuş durumdadır. Nilüfer Tapu Sicil Müdürlüğünden alınan güncel malik listesi aşağıdaki gibidir.

IlceAdi	TCKimlikNo	Payda	Ada	Parsel	Zemin Tipi	Taşınma	Mevkii	Ada	Parsel
NİLÜFER	GÖNÜL KAPLAN : MEHMET Kızı	KARAMAN Mah	179	1	MESKEN	B	1-KAT	6	1/30
NİLÜFER	RAFET GÜRKALE : ÖMER Oğlu	KARAMAN Mah	179	1	MESKEN	A	3-KAT	10	1/30
NİLÜFER	ALİ İHSAN ATAR : CUMALİ Oğlu	KARAMAN Mah	179	1	MESKEN	A	1-KAT	5	1/30
NİLÜFER	SABİHA NOYAN GÜRKALE : SABAHATTİN K	KARAMAN Mah	179	1	MESKEN	B	3-KAT	11	1/30
NİLÜFER	FAHİR ZORBA : MUSTAFA Oğlu	KARAMAN Mah	179	1	MESKEN	A	ZEMİN-KAT	1	1/30
NİLÜFER	GÜLGÜLÜ SAVLAK : AHMET Kızı	KARAMAN Mah	179	1	MESKEN	B	1-KAT	5	1/30
NİLÜFER	ŞEVKİYE ESEN : MEHMET Kızı	KARAMAN Mah	179	1	MESKEN	B	2-KAT	7	1/30
NİLÜFER	ADNAN DURMUŞ : ASLAN Oğlu	KARAMAN Mah	179	1	MESKEN	B	4-KAT	14	1/30
NİLÜFER	NERMİN TAŞDEMİR : CİHAT Kızı	KARAMAN Mah	179	1	MESKEN	B	ZEMİN-KAT	2	1/30
NİLÜFER	NAMIK KEMAL GEMLİK : HALİL CEMİL Oğlu	KARAMAN Mah	179	1	MESKEN	A	3-KAT	11	1/30
NİLÜFER	EKREM ÜNVER : ÖMER Oğlu	KARAMAN Mah	179	1	MESKEN	B	4-KAT	13	1/30
NİLÜFER	SALİH ULUKUŞ : İSMAİL Oğlu	KARAMAN Mah	179	1	MESKEN	B	1-KAT	4	1/30
NİLÜFER	MUSTAFA ÇİLEK : AHMET Oğlu	KARAMAN Mah	179	1	MESKEN	B	ZEMİN-KAT	3	1/30
NİLÜFER	MUSTAFA ÇİLEK : AHMET Oğlu	KARAMAN Mah	179	1	MESKEN	B	4-KAT	15	1/30
NİLÜFER	YASİN DENİZ : YAKUP Oğlu	KARAMAN Mah	179	1	MESKEN	A	ZEMİN-KAT	3	1/30
NİLÜFER	BİLGİ DAĞ : FEHMİ Kızı	KARAMAN Mah	179	1	MESKEN	B	2-KAT	8	1/30
NİLÜFER	SALİM DOĞAN : AKAN Oğlu	KARAMAN Mah	179	1	MESKEN	B	3-KAT	12	1/30
NİLÜFER	YAŞAR AKBULUT : YAŞAR Oğlu	KARAMAN Mah	179	1	MESKEN	A	2-KAT	8	1/30
NİLÜFER	BÜLENT FIRTINA : MUHARREM Oğlu	KARAMAN Mah	179	1	MESKEN	A	ZEMİN-KAT	2	1/30
NİLÜFER	LEVENT ÖZGÜR : CİHAT Oğlu	KARAMAN Mah	179	1	MESKEN	B	ZEMİN-KAT	2	1/30
NİLÜFER	CENK ÖZTOSUN : MUHSİN Oğlu	KARAMAN Mah	179	1	MESKEN	B	ZEMİN-KAT	1	1/30
NİLÜFER	CANAN DOĞAN : RAFET Kızı	KARAMAN Mah	179	1	MESKEN	B	3-KAT	12	1/30
NİLÜFER	SABRİYE DOĞAN : İSMAİL HAKKI Kızı	KARAMAN Mah	179	1	MESKEN	A	1-KAT	4	1/30
NİLÜFER	KEMAL MÜEZZİNOĞLU : ALİ Oğlu	KARAMAN Mah	179	1	MESKEN	A	4-KAT	15	1/30
NİLÜFER	MEHMET ZEKİ ÖZBAY : HASAN Oğlu	KARAMAN Mah	179	1	MESKEN	A	4-KAT	14	1/30
NİLÜFER	GÜLÇİN ARSLAN : ETHEM Kızı	KARAMAN Mah	179	1	MESKEN	A	3-KAT	12	1/30
NİLÜFER	EMİRE YENER : MÜMİN Kızı	KARAMAN Mah	179	1	MESKEN	A	2-KAT	7	1/30
NİLÜFER	GÜNEŞ YEŞİLDAĞ : GÜNGÖR Oğlu	KARAMAN Mah	179	1	MESKEN	B	2-KAT	9	1/30
NİLÜFER	SEVGİ AVCI : FEHMİ Kızı	KARAMAN Mah	179	1	MESKEN	A	2-KAT	9	1/30
NİLÜFER	İDRİS ARSLAN : ALİ Oğlu	KARAMAN Mah	179	1	MESKEN	B	3-KAT	10	1/30
NİLÜFER	ALİ KEMAL AYDINER : MEHMET Oğlu	KARAMAN Mah	179	1	MESKEN	A	4-KAT	13	1/30
NİLÜFER	İDRİS ÖZYILDIRIM : HASAN Oğlu	KARAMAN Mah	179	1	MESKEN	A	1-KAT	6	1/30

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

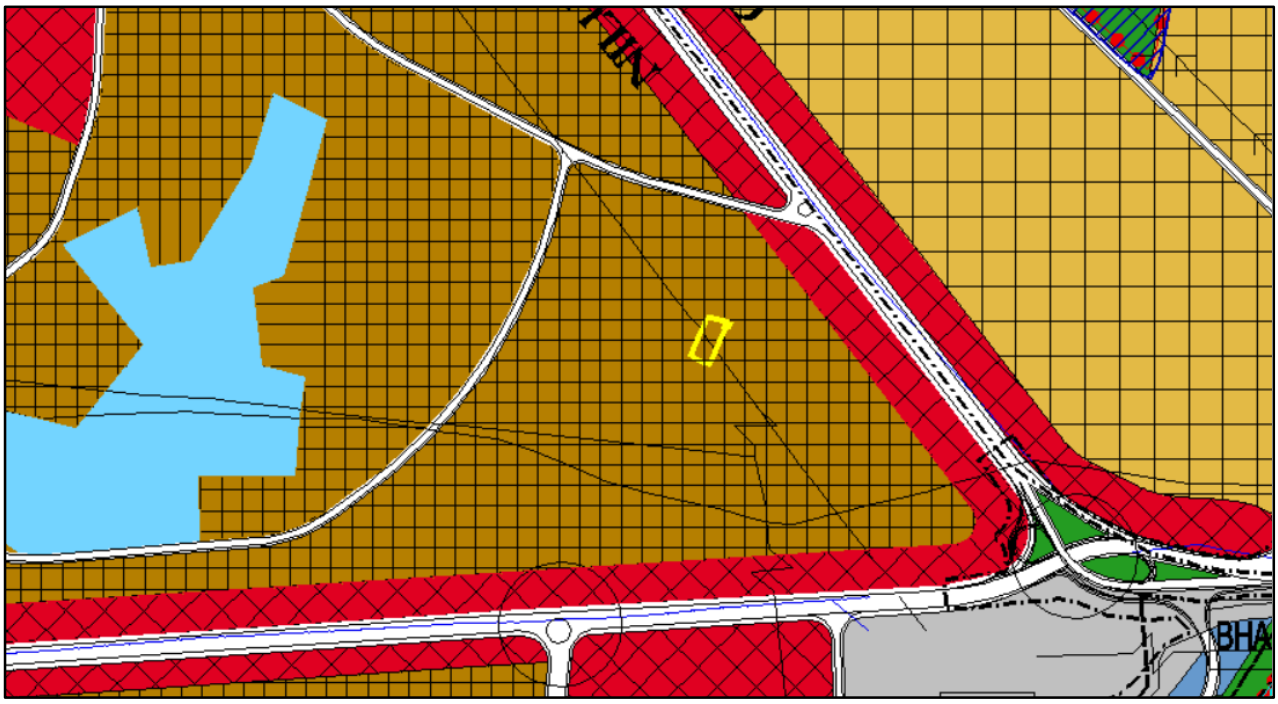
2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

İmar Planı Değişikliğine konu 179 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.



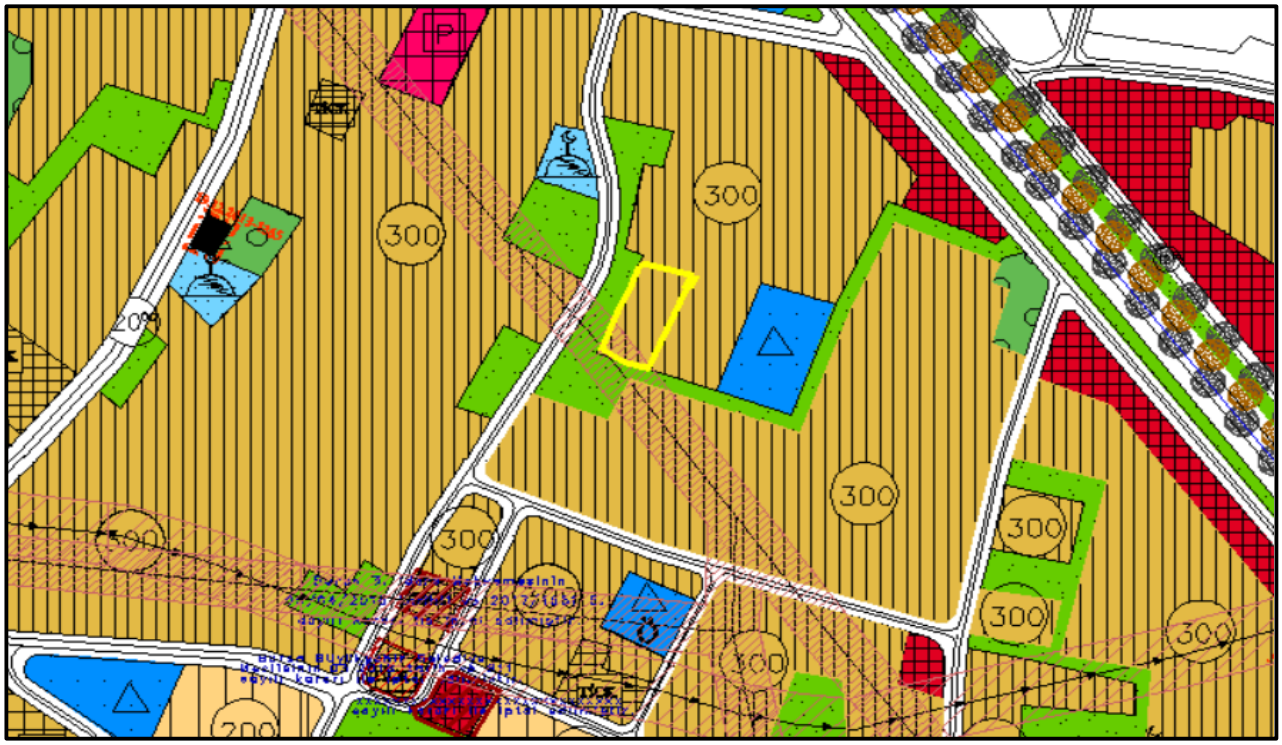
2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

İmar Planı Değişikliğine konu 179 ada 1 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 179 ada 1 parsel 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında: "***300 kişi/ha yoğunluklu meskun konut alanında"*** yer almaktadır.

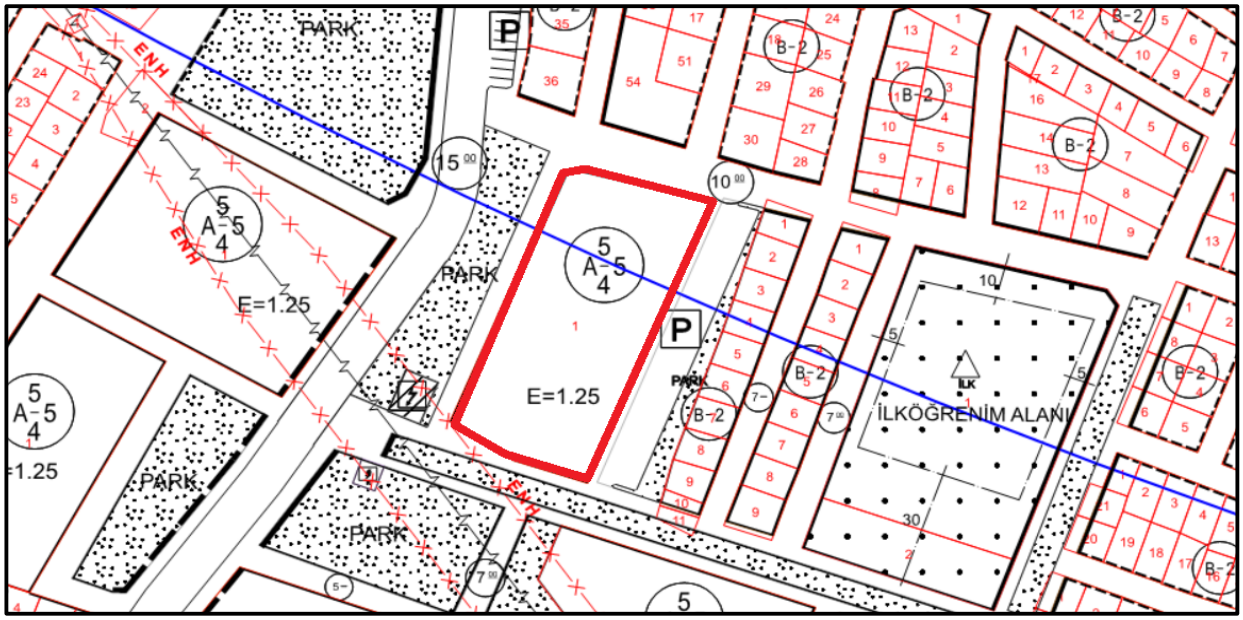


Parsele yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmış olup onay için Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisi'ne sunulmuştur. **Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde parselin fonksiyonu TİCK (ticaret – konut) olarak değiştirilmiştir.**



2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İmar Planı Değişikliğine konu 179 ada 1 parsel, 1/1000 ölçekli Fethiye – İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planında: ***"Emsal 1,25, Yükseklik 5 kat, yollardan 5 metre, komşu parsellerden 4 metre çekme mesafeli KONUT ALANINDA"*** yer almaktadır.



3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

İmar Planı Değişikliğine konu bölge, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Karaman Mahallesi, H21C05C2C pafta 179 ada 1 parseldir. Parsel tapuda ***"A B Bloklara Havi 1 Zemin 1 Bodrum 4 Normal Katlı 30 Daireli Kargir Apartman"*** vasfında olup **3051,00 m²** yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde **IŞIKLAR SİTESİ** yer almaktadır.

İmar Planı Değişikliğine konu 179 ada 1 parsel üzerindeki Işıklar Sitesi üzerindeki binalar 31.7.1987 tarih ve 363/43 sayılı Yapı Ruhsatı, 11.8.1992 tarih ve 36/04 sayılı Tadilat göre inşa edilmiştir. Binalar 1999 yılı Depremi Öncesi inşa edilmiştir. 1999 yılından itibaren afet yönetim sisteminde önemli bir dönüşüm başlamıştır. 10 Nisan 2000 yılında 27 pilot ilde uygulanmak üzere, 595 sayılı ***"Yapı Denetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararname"*** yürürlüğe girmiştir. 2001 yılında Anayasa Mahkemesi'nce iptal edilerek yerine ***"4708 sayılı Yapı Denetimi Yasası"*** çıkarılmıştır. Bu yasanın öncelikle 19 pilot ilde uygulanmasına, 13 Temmuz 2010 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan Bakanlar Kurulu Kararı ile 2011 yılından itibaren ise ülke genelinde uygulanmasına yönelik düzenlemeler yapılmıştır. İmar Planı Değişikliği'ne konu 179 ada 1 parseldeki binalar yapım yılları sebebiyle **Deprem Riski taşımaktadır.**

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü 11.02.2022 tarih onaylı Riskli Bina İncelemesinde; Karaman Mahallesi 179 ada 1 nolu parselde yer alan Işıklar Sitesine ilişkin 246719 Yapı Kimlik Nolu A blok ve 246722 Yapı Kimlik Nolu B Blok'un "Riskli Yapı" niteliği taşıdığı tespit edilmiştir.

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 devredilen yetki doğrultusunda imar planı değişikliğine konu 179 ada 1 parselin yer aldığı Fethiye – İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı ve Ataevler Mevzi İmar Planı devredilen yetki doğrultusunda kentsel dönüşüm en yoğun yaşandığı 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. Yakın çevresi değerlendirildiğinde planlama alanının güneyinde kalan **192 ada 3 parsel, 168 ada 17 parsel, 168 ada 21 parsel ile 236 ada 18 parsel kentsel dönüşüm kapsamdadır.**

İmar planı değişikliğine konu bölgenin yakın çevresinde büyük oranda kentsel dönüşüm ile yenilenme gerçekleşmiş olup Işıklar Sitesi bugüne kadar bu haktan yararlanmamış olup yapılar yapım yılları dikkate alındığında deprem riski taşımaktadır. Yukarıda belirtilen Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Karaman Mahallesi, H21C05C2C pafta 179 ada 1 parsele yönelik kentsel dönüşüm amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Bursa Büyükşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Şehir Planlama Şube Müdürlüğü 31.12.2021 tarih ve 201888 sayılı yazısı ile altyapı kurumlarından imar planına esas kurum görüşlerini talep etmiştir. **Kurumlardan;**

- Bursagaz Bursa Şehiriçi Doğalgaz Dağıtım Ticaret ve Taahhüt A.Ş. *11.02.2022 tarih ve 2022/100 sayılı yazısında; ''Tarafınıza sunulan hatlarımız üzerinde herhangi bir yapı planlamaması ve kazı işlemi öncesinde şirketimiz ile iletişime geçilmesi konularını kurum görüşümüz olarak bilgilerinize arz ederiz.'' şeklinde görüş belirtmiştir. Ek olarak söz konusu ada parsel sınırları çerçevesinde bulunan doğalgaz hatları dijital formatta sunulmuştur.*

- T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı *07.02.2022 tarih ve E-13138482-730.10-73817 sayılı yazısında; ''Parsel civarında bulunan mevcut içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu hatlarımız yazımız ekinde sunulmuş olup, hatlarımıza zarar verilmemesi koşuluyla plan değişikliği yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.'' şeklinde görüş belirtmiştir.*

- Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. bila tarih ve 00002020- sayılı yazısında; *''Yapılan inceleme neticesinde Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Karaman Mahallesi, 179 ada, 1 parsel üzerinde işletmesi Şirketimize ait alt ve üst yapımız olmadığı tespit edilmiş olup, söz konusu parselde imar değişikliği yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.'' şeklinde görüş belirtmiştir.*

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.

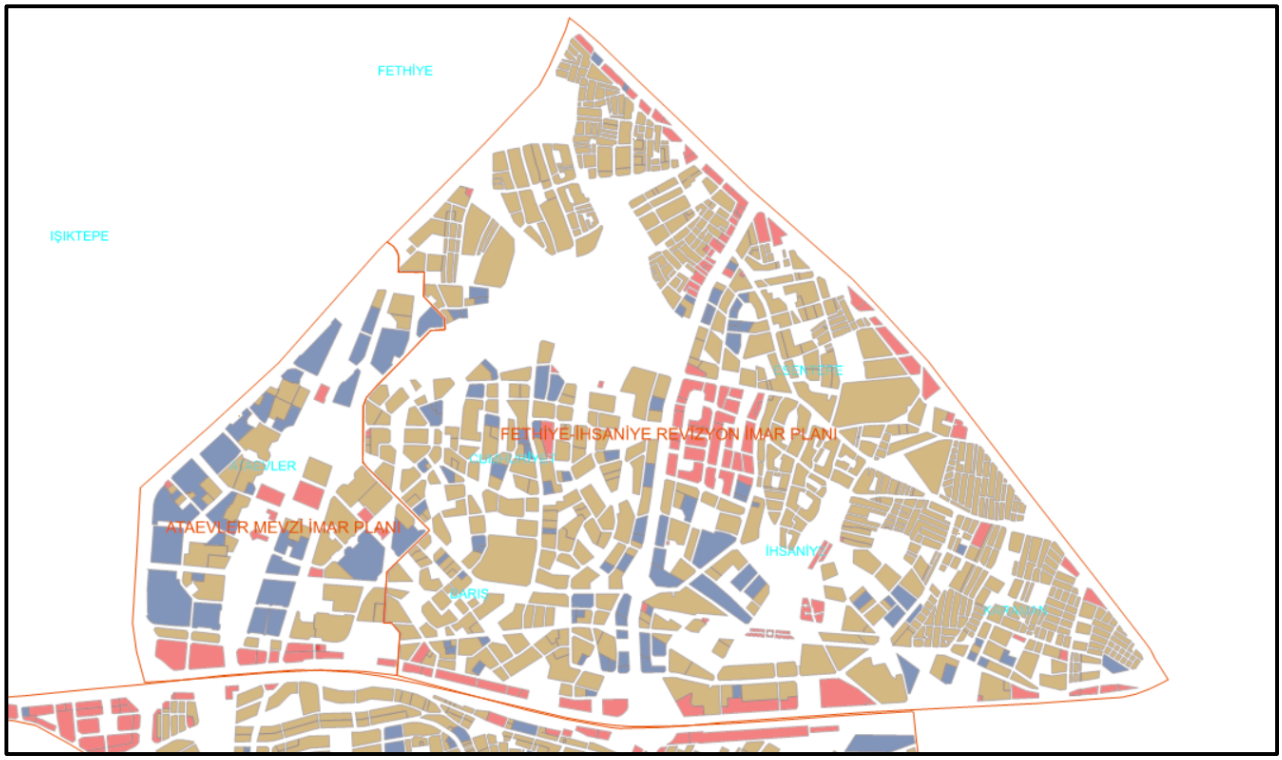
Bu Kanun ile daha önce literatürde yer almayan "Riskli Alan, Riskli Yapı, Rezerv Alanları" tanımları yürürlüğe girmiştir. Riskli yapı: ***"Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı"*** olarak tarif edilmiştir.

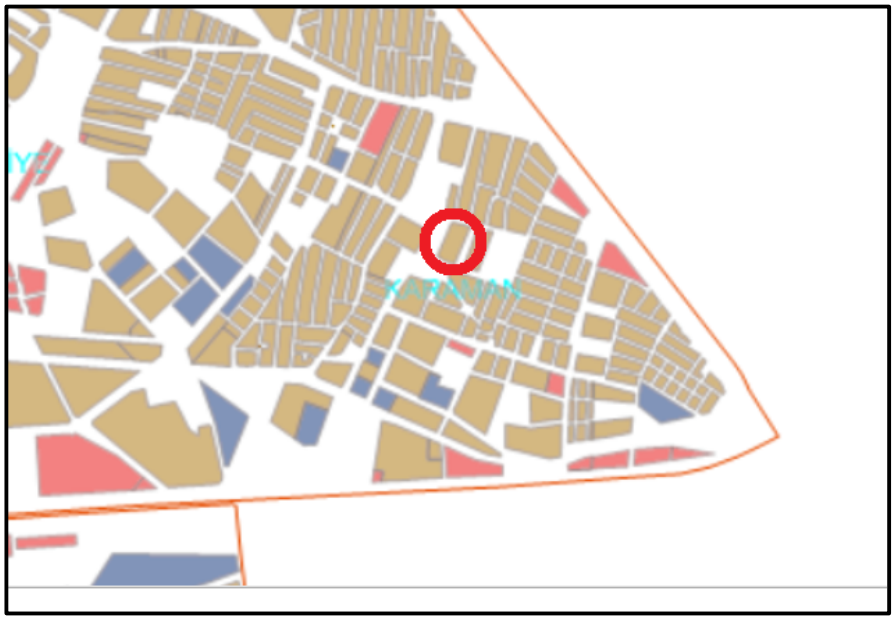
Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından eskiyen konut dokusunun yenilenmesi, kentin sağlıklı bir yapılaşma stoğuna sahip olması için yürütülen çalışmalar kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile görüşmeler yapılmıştır. Bu kapsamda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 5.9.2016 tarih ve E.14820 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 Karaman 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.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü 11.02.2022 tarih onaylı Riskli Bina İncelemesinde; Karaman Mahallesi 179 ada 1 nolu parselde yer alan Işıklar Sitesine ilişkin 246719 Yapı Kimlik Nolu A blok ve 246722 Yapı Kimlik Nolu B Blok'un "Riskli Yapı" niteliği taşıdığı tespit edilmiştir. Aşağıda site içerisindeki bloklara ait riskli yapı tespit raporu inceleme formu sunulmuştur.

İmar planı değişikliğine konu 179 ada 1 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.





İmar Planı Değişikliğine konu parselin Yakın çevresi değerlendirildiğinde planlama alanının güneyinde kalan **192 ada 3 parsel, 168 ada 17 parsel, 168 ada 21 parsel ile 236 ada 18 parsel kentsel dönüşüm kapsamdadır.**

İmar planı değişikliğine konu bölgenin yakın çevresinde büyük oranda kentsel dönüşüm ile yenilenme gerçekleşmiş olup Işıklar Sitesi bugüne kadar bu haktan yararlanmamış olup yapılar deprem riski taşımaktadır.

Işıklar Sitesinde yer alan bloklar 31.7.1987 tarih ve 363/43 sayılı Yapı Ruhsatı ile 11.8.1992 tarih ve 36/04 sayılı Tadilat Ruhsatına göre inşa edilmiştir. Nilüfer Belediyesindeki 11.8.1992 tarihli Mimari Projesine ait inceleme aşağıdaki gibidir.

Mer'i Mimari Proje üzerinde Yüksek Mimari Ş.Derya KOÇAK DEMİRTAŞ tarafından yapılan emsal hesabına göre mevcut yapılar mer'i imar planında verilen emsalin tamamını kullanmış durumda olup eksik emsal kullanımı söz konusu değildir.



DND mimarlık

KONU : S.S.IŞIKLAR KONUT KOOP.DÜKKAN ALAN HESAPLARI
TARİH : 07.12.2021
SAYI : 02-21
e-mail : proje@dndmimarlik.

EMSAL HESABI

Nilüfer Belediyesince 31.07.1987 tarihinde 363 cilt no ve 43 sıra no ile ruhsatlandırılmış olan S.S. Işıklar Yapı Kooperatifi'nin Onaylı Mimari Projelerini bilgisayar ortamına aktarıp yaptığımız ölçümlerde ;

Bir daire emsali : 127,10 m2 olarak hesaplanmıştır
Toplam proje emsali : 127,10 m2 x 3 daire x 5 kat x 2 blok
: 3,813,00 m2
Kullanılabilir emsal alanı : 3.051,00 m2 x 1,25
: 3.813,75 m2
Sonuç olarak olarak ruhsat projesinde 0,75 m2 eksik emsal kullanılmıştır.

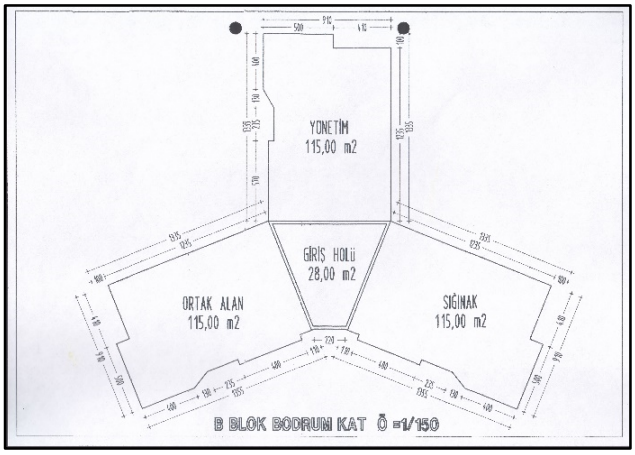
EKLER :
1-Arsa Tapu Fotokopisi
2-Yapılara Ait Ruhsat Fotokopisi
3-Ruhsata ait Otopark hesabı fotokopisi
4-Onaylı proje kapak fotokopisi
5-Onaylı proje alan hesapları kısmı fotokopisi
6-A blok bodrum kat onaylı proje fotokopisi
7-B blok bodrum kat onaylı proje fotokopisi
8-A ve B blok normal kat onaylı proje fotokopisi
9-A ve B blok bodrum kat ve normal kat tarafımızdan çizilmiş plan şemaları

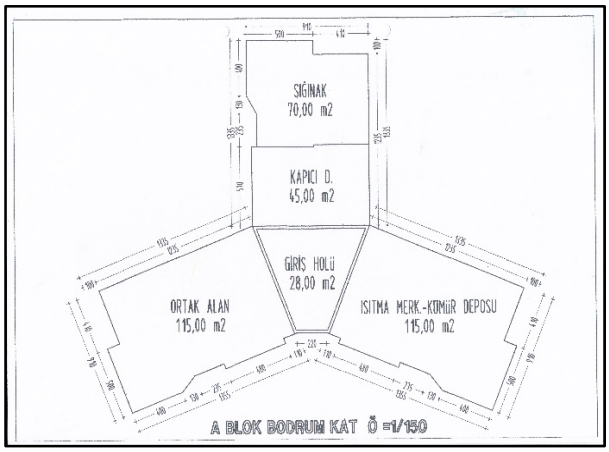
Y. Mimar
Ş.Derya KOÇAK DEMİRTAŞ

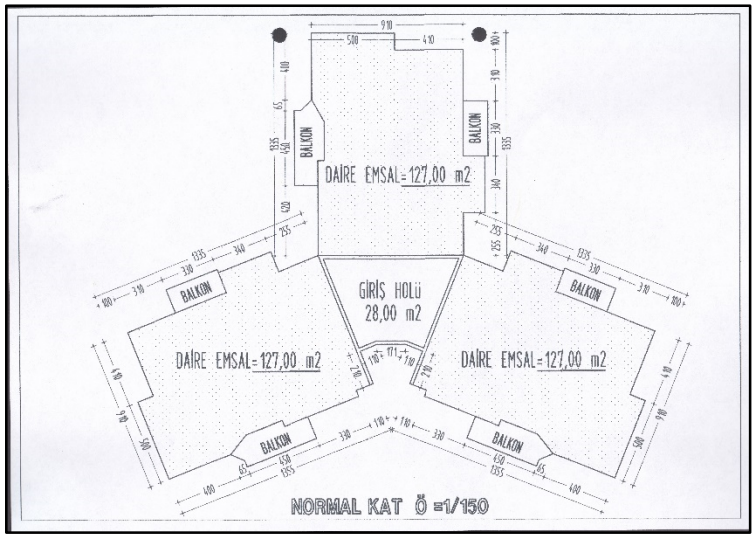
MİMARLAR ODASI

DND Mimarlık Mühendislik Hizmetleri İnşaat Taahhüt Ticaret Sanayi Ltd. Şti.
Esentepe Mah. Okul (160) Sok. Ayhan Özsoy Sitesi A Blok D: 2 Nilüfer / BURSA Tel: 0.224. 240 11 90 Fax: 0.224. 240 11 39
www.dndmimarlik.com info@dndmimarlik.com

Mimari hesaplamalara göre bir daire emsali ~127,10 m², toplam proje emsali ~3813,00 m²'dir. İmar Planından gelen emsal alanı ~3813,75 m² olup iki hesap arasındaki fark ~0,75 m²'dir.







3.7.2017 tarihli Resmi Gazete'de Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği yayımlanarak yönetmelik 1.10.2017 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu tarihten önce yürürlükte olan Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'ne göre ve aşağıda görseline yer verilen 1/1000 ölçekli Fethiye – İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı, Plan Notlarına göre konut alanlarında zemin/giriş katlarda günlük ihtiyaca yönelik ticari birimler yer alabilmektedir.

KONUT ALANLARINDA:

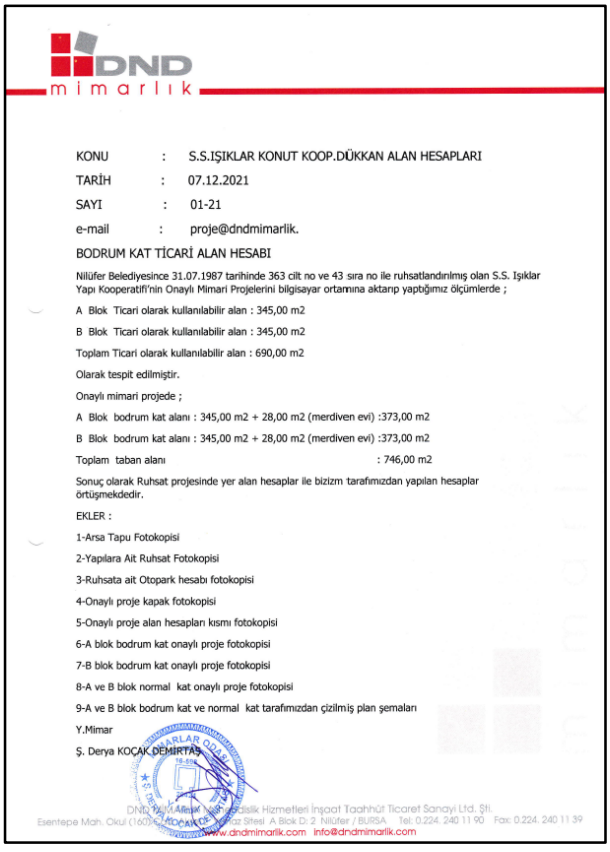
1. Planda belirtilmediği sürece maksimum TAKS:0.40 olacaktır.
2. Konut Alanları'nda zemin/giriş katlarda günlük ihtiyaca yönelik ticari birimler yer alabilir.

NBMK: 09.01.2015/71
BBMK:20.02.2015/324

KARAYOLU SERVİS ALANINDA:

1. Karayolu servis alanlarında 1500 m^2den küçük parsel oluşturulamaz.

TİCARET ALANINDA:



DND mimarlık

KONU : S.S.IŞIKLAR KONUT KOOP.DÜKKAN ALAN HESAPLARI
TARİH : 07.12.2021
SAYI : 01-21
e-mail : proje@dndmimarlik.

BODRUM KAT TİCARİ ALAN HESABI

Nilüfer Belediyesince 31.07.1987 tarihinde 363 cilt no ve 43 sıra no ile ruhsatlandırılmış olan S.S. Işıklar Yapı Kooperatifi'nin Onaylı Mimari Projelerini bilgisayar ortamına aktarıp yaptığımız ölçümlerde ;

A Blok Ticari olarak kullanılabilir alan : 345,00 m2
B Blok Ticari olarak kullanılabilir alan : 345,00 m2
Toplam Ticari olarak kullanılabilir alan : 690,00 m2
Olarak tespit edilmiştir.
Onaylı mimari projede ;
A Blok bodrum kat alanı : 345,00 m2 + 28,00 m2 (merdiven evi) :373,00 m2
B Blok bodrum kat alanı : 345,00 m2 + 28,00 m2 (merdiven evi) :373,00 m2
Toplam taban alanı : 746,00 m2
Sonuç olarak Ruhsat projesinde yer alan hesaplar ile bizizm tarafımızdan yapılan hesaplar örtüşmekdedir.

EKLER :
1-Arsa Tapu Fotokopisi
2-Yapılara Ait Ruhsat Fotokopisi
3-Ruhsata ait Otopark hesabı fotokopisi
4-Onaylı proje kapak fotokopisi
5-Onaylı proje alan hesapları kısmı fotokopisi
6-A blok bodrum kat onaylı proje fotokopisi
7-B blok bodrum kat onaylı proje fotokopisi
8-A ve B blok normal kat onaylı proje fotokopisi
9-A ve B blok bodrum kat ve normal kat tarafımızdan çizilmiş plan şemaları

Y.Mimar
Ş. Derya KOÇAK DEMİRTAŞ

DND Proje Mimarlık Mühendislik Hizmetleri İnşaat Taahhüt Ticaret Sanayi Ltd. Şti.
Esentepe Mah. Okul (160) Sok. No:2 Kocaköz Sitesi A Blok D: 2 Nilüfer / BURSA Tel: 0.224. 240 11 90 Fax: 0.224. 240 11 39
www.dndmimarlik.com info@dndmimarlik.com

Mer'i Mimari Projede giriş katlarda ortak alanlar yer almakta olup yukarıda bahsedilen yönetmelik/plan notlarına göre bu katta ticari birimler yer alabilir, ortak alanlar 2.bodrum kata yapılabildi. Bu durumda Yüksek Mimari Ş.Derya KOÇAK DEMİRTAŞ tarafından yapılan hesaplamalara göre A blokta 345 m², B blokta 345 m² olmak üzere toplamda 690 m² alanın ticaret amaçlı kullanılabilmesi mer'i projede imkan dahilindedir.

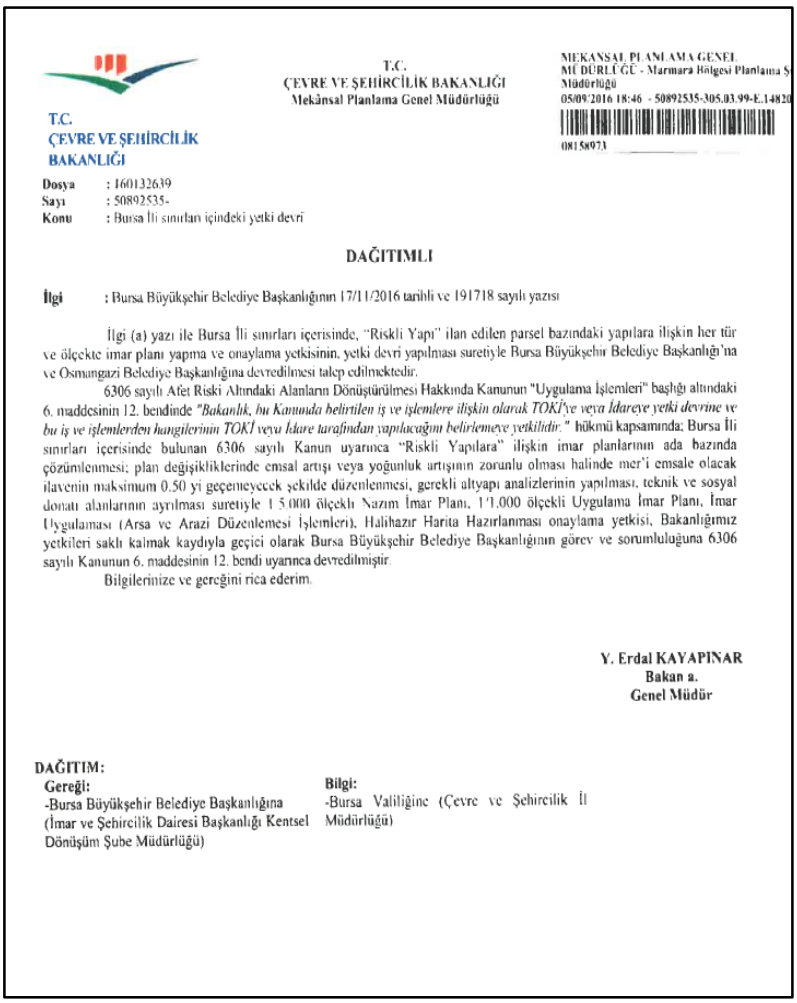
3.7.2017 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 1.10.2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gereği güncel mevzuat kapsamında ticaret ile konut kullanımının yer alacağı karma kullanım durumu için TİCK (Ticaret – Konut) gösterimi getirilmiştir. Bu kapsamda iki kullanımın karma olarak yer alacağı durumlarda fonksiyon değişikliği yapılması zorunluluğu oluşmuştur.

15.09.2020 tarihinde Resmi Gazete yayımlanarak yürürlüğe giren İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkındaki Yönetmeliğin 7.maddesinde Değer Artış Payına Konu Olmayan Alanlar ve İşlemler aşağıdaki şekilde belirtilmiştir.

- **16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki;**

a) Riskli alanlardan,
b) Rezerv yapı alanlarından,
c) İçerisindeki yapıların riskli yapı olarak tespit edildiği parsellerde, riskli yapının mer-i imar planı ve plan notları ile verilmiş emsale esas inşaat alanının bir buçuk katına kadar artan kısmına ilişkin plan değişikliklerinden,
(2) Kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlardan,
(3) Mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlardan,
(4) İmar planlarında yençok: Serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin 3194 sayılı Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak imar planı değişikliklerinden,
(5) Yapı ve nüfus yoğunluğunu artırmamak, düzenleme ortaklık payı olarak ayrılan alanlardan azalmaya neden olmamak kaydı ile ada veya parsel bazında yol düzenlemelerine, cephe hattı düzeltmelerine, imar hattı düzenlemesine konu plan değişikliklerinden,
değer artış payı alınmaz.

Yukarıdaki Yönetmelik Maddesinden anlaşılacağı üzere Riskli Yapı tespit edilen parsellerde emsale esas inşaat alanının 1,50 katına kadar artan kısmına ilişkin plan değişikliklerinde Değer Artış Payı alınmamaktadır. Bu kapsamda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde mer'i plandaki 1,25 emsal 1,75'e yükseltilmiş olup değer artış payının alınmayacağı 1,50 kat kısmı içinde kalmaktadır. Fonksiyon Değişikliği açısından Değer Artış Payı İncelendiğinde öneri İmar Planı Değişikliğinde 1525,50 m²'lik ticaret amaçlı inşaat alanı artışı meydana gelmiştir. Yukarıda Mer'i Mimari Projede toplamda 690 m² alanın ticaret amaçlı kullanılabilmesi mümkün olup bu kapsamda Değer Artış Payı tespit edilmesi gerektiği durumda hesaplanması gereken 835,50 m² ticaret amaçlı emsal artışına yönelik fonksiyon değişikliğinden kaynaklı fonksiyon değişikliğinin yaratacağı değer artışın hesaplanması şeklinde olmalıdır.



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü

MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ - Marmara Bölgesi Planlama Şube Müdürlüğü
05/09/2016 18:46 - 50892535-305.03.99-E.14820
0815[illegible]

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI

Dosya : 160132639
Sayı : 50892535-
Konu : Bursa İli sınırları içindeki yetki devri

DAĞITIMLI

İlgi : Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığının 17/11/2016 tarihli ve 191718 sayılı yazısı

İlgi (a) yazı ile Bursa İli sınırları içerisinde, "Riskli Yapı" ilan edilen parsel bazındaki yapılara ilişkin her tür ve ölçekte imar planı yapma ve onaylama yetkisinin, yetki devri yapılması suretiyle Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na ve Osmangazi Belediye Başkanlığına devredilmesi talep edilmektedir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun "Uygulama İşlemleri" başlığı altındaki 6. maddesinin 12. bendinde *"Bakanlık, bu Kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ'ye veya İdareye yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerinin TOKİ veya İdare tarafından yapılacağını belirlemeye yetkilidir."* hükmü kapsamında; Bursa İli sınırları içerisinde bulunan 6306 sayılı Kanun uyarınca "Riskli Yapılara" ilişkin imar planlarının ada bazında çözümlenmesi; plan değişikliklerinde emsal artışı veya yoğunluk artışının zorunlu olması halinde mer'i emsale olacak ilavenin maksimum 0.50 yi geçemeyecek şekilde düzenlenmesi, gerekli altyapı analizlerinin yapılması, teknik ve sosyal donatı alanlarının ayrılması suretiyle 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı, İmar Uygulaması (Arsa ve Arazi Düzenlemesi İşlemleri), Halihazır Harita Hazırlanması onaylama yetkisi, Bakanlığımız yetkileri saklı kalmak kaydıyla geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığının görev ve sorumluluğuna 6306 sayılı Kanunun 6. maddesinin 12. bendi uyarınca devredilmiştir.

Bilgilerinize ve gereğini rica ederim.

Y. Erdal KAYAPINAR
Bakan a.
Genel Müdür

DAĞITIM:
Gereği:
-Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığına (İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü)

Bilgi:
-Bursa Valiliğine (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

Yandaki Resmi Yazıda görüldüğü üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 6306 sayılı Kanunun 6.maddesinin 12.bendi uyarınca Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne geçici yapılan yetki devrinde bazı an şartlar belirlenmiştir. Bu şartlar;

1- Ada bazında yapılması,

2- Emsal artışı veya yoğunluk artışının zorunlu olması halinde mer'i emsale olacak ilavenin maksimum 0,50'yi geçmemesi,

3- Gerekli altyapı analizlerinin yapılması,

4- Teknik ve sosyal donatı alanlarının ayrılması,

olarak belirlenmiştir. Aşağıda detayları belirtilen hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde yetki devrinde belirtilen şartlar sağlanmıştır.

3.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Yukarıda belirtilen gerekçelerle; Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Karaman Mahallesi, H21C05C2C pafta 179 ada 1 parsele yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan İmar Planı Değişikliğinde; parselin fonksiyonu TİCK (Ticaret – Konut) Alanı olarak değiştirilmiş, Emsal değeri 1,25'ten 1,75'e yükseltilmiş, Yükseklik 15,50 metreden 24,50 metreye çıkarılmış, yollardan 5 metre, otopark alanından 4 metre çekme mesafesi tariflenmiştir. 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.

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B,METRUK)
179 ADA 1 PARSEL	3051.00	IŞIKLAR SİTESİ	YENİ TALEP

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

	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m²)	
Riskli Yapı Bilgileri	_	_	_
	_	_	_

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m²)	ÖNERİ PLAN (m²)	FARK
KONUT ALANI	3051.00	0.00	3051.00
TİCARET-KONUT ALANI	0.00	3051.00	-3051.00
YOL ALANI	0.00	0.00	0.00
PARK ALANI	0.00	0.00	0.00
TOPLAM ALAN	3051.00	3051.00	0.00

**Öneri Plan Fonksiyon kullanımda emsale dahil toplam inşaat alanının %71.43'ü konut, %28.57'si ticaret alanı olarak kullanılacaktır. İlave alınan 0.50 emsalin tamamı ticaret amaçlı kullanılacaktır.

	Emsal 1.25	Emsal 1.75	
KONUT İNŞAAT ALANI	3813.75	3813.75	0.00
TİCARET İNŞAAT ALANI	0.00	1525.50	1525.50
TOPLAM İNŞAAT ALANI	3813.75	5339.25	1525.50

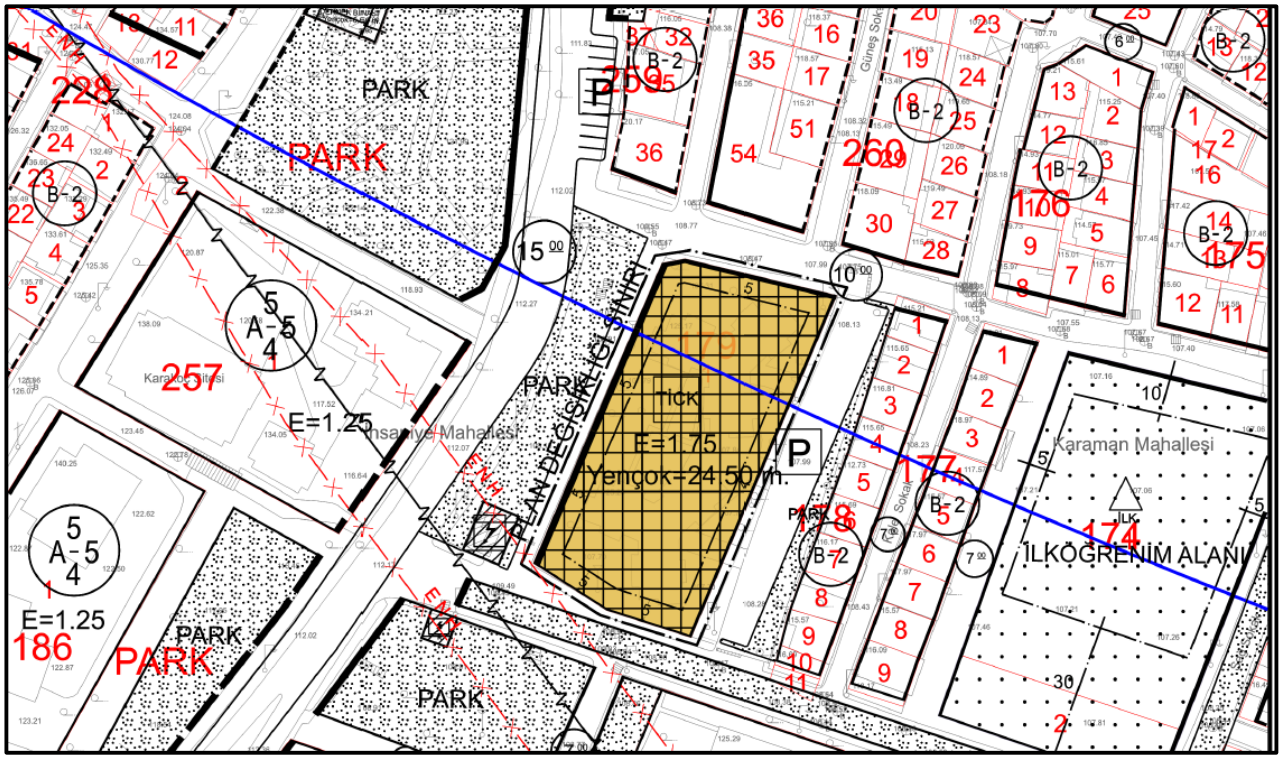
	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	0.00	0.00	0.00
TİCARET ALANI	1525.50	0.00	0.00
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			0.00

Sayfa 1

Hazırlanan İmar Planı Değişikliği önceki parsel konut alanında kalmakta olup yapılaşma şartları Emsal 1,25 – Yükseklik 15,50 metredir. Parselin yüzölçümü 3051 m² olup mer'i imar planında konut alanı 3813,75 m²'dir. Öneri İmar Planında; TİCK Alanı 3051 m² olup Emsal 0,50 artışla 1,75 olarak önerilmiştir. Plan notlarına göre toplam inşaat alanının %71,43'ü konut, %28,57'si ticaret amaçlı kullanılacaktır. İlave alınan 0,50 emsalin tamamı ticaret amaçlı kullanılacaktır. Toplam inşaat alanı 5339,25 m² olup 1525,50 m²'si ticari geri kalan 3813,75 m²'si konut amaçlı kullanılacaktır. Bu durumda mer'i imar planına göre 1525,50 m²'lik ticaret alanı artışı meydana gelmiş, konut amaçlı inşaat alanında herhangi bir artış oluşmamıştır. **Yukarıda bahsedilen yönetmelik maddesi gereği konut alanı amaçlı artış önerilmediğinden nüfus artışı meydana gelmemiş, dolayısıyla İLAVE DONATI AYRILMASI GEREKLİLİĞİ BULUNMAMAKTADIR.**

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 6306 sayılı Kanunun 6.maddesinin 12.bendi uyarınca Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne geçici yapılan yetki devrinde detayları yukarıda belirtilen şartlar hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde sağlanmıştır. Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu 179 ada 1 parsel ada bazındadır, emsal artış değeri 0,50 olup verilen değer aralığı içindedir, ilave alınan emsalin tamamı ticaret amaçlı kullanılacağından herhangi bir nüfus artışı meydana gelmemiş dolayısıyla teknik ve sosyal donatı alanı ayrılması zorunluluğu bulunmamaktadır.

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



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 İHTİYACI, KİŞİ BAŞI YAŞAM ALANI KONUT İÇİN 31,25 m² VE KİŞİ BAŞI EN DÜŞÜK DONATI ALANI 22,45 m² OLARAK KABUL EDİLMİŞ VE İLAVE ALINAN 0,50 EMSALİN TAMAMI TİCARET ALANI OLARAK 0 m² HESAPLANMIŞTIR.**
3- **EMSALE KONU İNŞAAT ALANININ %71,43'Ü KONUT, %28,57'Sİ TİCARET ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR. İLAVE ALINAN 0,50 EMSALİN TAMAMI TİCARET OLARAK KULLANILACAKTIR.**
4- **YUKARIDA BELİRTİLEN STANDARTLAR DOĞRULTUSUNDA DONATI ALANI AYRILACAĞINDAN, BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 26.09.2018 TARİH VE 2362 SAYILI KARARINDA BELİRTİLEN ŞARTLAR ARANMAYACAKTIR.**
5- **HAVAALANI MANİA YÜKSEKLİK DEĞERLERİNE UYULACAKTIR.**

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.

BURSAGAZ BURSA ŞEHİRİÇİ DOĞALGAZ DAĞITIM TİCARET VE TAAHHÜT A.Ş.
Bağlarbaşı Mah. 1. Bakım Sok. No: 2
P.K.: 16160 Osmangazi / Bursa - Türkiye
T: +90 224 270 34 00 F: +90 224 243 60 10
Mersis No: 0191031983900015
iletisim@bursagaz.com www.bursagaz.com

BURSAGAZ

11.01.2022

SAYI : 2022/100

KONU: Kurum Görüşü

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Şehir Planlama Şube Müdürlüğü

İLGİ : 31.12.2021 tarihli 201888 no 'lu yazınız

İlgi yazınızda Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Karaman Mahallesi, 179 ada, 1 parselin kentsel dönüşüm amaçlı, "Ticaret+Konut Alanı" olarak tanımlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı değişikliği ve "1.75 Emsal Değeri, Yençok:24,50 yapılaşma koşullu "Ticaret+Konut Alanı" olarak tanımlanmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulamalı İmar Planı değişikliği yapılması talep edildiğini ve bu konu ile ilgili 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/e maddesine istinaden kurum görüşümüzü talep etmektesiniz.

Söz konusu ada parsel sınırları çevresinde bulunan doğal gaz hatlarımız, UTM 3 derece ED-50 koordinat sisteminde microstation formatında (.dgn) ekte tarafınıza sunulmuştur.

Tarafınıza sunulan hatlarımız üzerinde herhangi bir yapı planlaması yapılmaması ve kazı işlemi öncesinde şirketimiz ile iletişime geçilmesi konularını kurum görüşümüz olarak bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,

e-imzalıdır
Özhun ÖZBİRLİK
Proje Yönetimi Müdürü

e-imzalıdır
Farid BAYRAMOV
Bursa Temsilcilik Ofisi Müdürü

EKLER :
CD (Söz konusu ada parsel sınırları çevresinde bulunan doğal gaz hatlarımız)
İLETİŞİM
Kazı kontrol ekip sorumlusu
Engin ŞAHİNER
0 (533) 201 47 69

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.
Evrak Doğrulaması https://dys.bursagaz.com.443/enVision-Bursagaz/Validate_Doc.aspx?eD=BS43LJD9S1&eS=100 adresinden yapılabilir.

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-13138482-730.10-73817 07.02.2022
Konu : Nilüfer İlçesi Karaman Mahallesi

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 31.12.2021 tarihli ve E-90240332-115.01.02-201888 sayılı yazı.

İlgi yazı ile Nilüfer İlçesi Karaman Mahallesi 179 ada 1 parsele ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar plan değişikliği için Genel Müdürlük görüşümüz talep edilmiştir.

Parsel civarında bulunan mevcut içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu hatlarımız yazımız ekinde sunulmuş olup, hatlarımıza zarar verilmemesi koşuluyla plan değişikliği yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

İsmail GERİM
Genel Müdür Yardımcısı

Ek: mevcut altyapı hatları

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: H2fczS-4KuPuF-Z/gLKX-1w3smR-TdH05XsT Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

Buski Genel Müdürlüğü - Sırameşeler Mah. Avrupa Konseyi Bulvarı No: 6/3 D
Blok 16190 Osmangazi/Bursa
Telefon No: (224)270 24 00 Faks No: (224)233 95 73
e-Posta: buski@buski.gov.tr İnternet Adresi: http://www.buski.gov.tr
Kep Adresi: buskigm@hs01.kep.tr

1

Bilgi için: Yasemin BULUT
Belediye İşçisi
Telefon No:

ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM

ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.

Sayı : 00002020-
Konu : Şirketimiz Görüşü

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
Şehir Planlama Şube Müdürlüğü

İlgi : Kurum Görüşü

İlgi: E-90240332-115.01.02-201888 sayılı,

İlgi yazı konusu Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Karaman Mahallesi, 179 ada, 1 parsel üzerinde imar değişikliği yapılacağı gerekçesiyle kurum görüşümüz istenmektedir. Yapılan inceleme neticesinde Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Karaman Mahallesi, 179 ada, 1 parsel üzerinde işletmesi Şirketimize ait alt ve üst yapımız olmadığı tespit edilmiş olup, söz konusu parselde imar değişikliği yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.
Gereğini arz/rica ederiz.

Fatih AYDIN
Nilüfer Dağıtım ve Bağlantı Hizmetleri Mühendisi
e-imzalıdır

Nejdet ŞENSÖZ
Nilüfer İşletme Müdürü
e-imzalıdır

EKLER :
179-1

RİSKLİ YAPILARIN TESPİT EDİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR (RYTEİE 2019)
BETONARME AZ KATLI BİNA
RİSKLİ BİNA TESPİT RAPORU İNCELEME FORMU

Yapı Kimlik Numarası (YKN) 246722

1. GENEL BİLGİLER

BAŞVURU BİLGİLERİ		BİNA GENEL BİLGİLERİ			
Malik Adı Soyadı	Aslı Özgür	Yapım Yılı	1997	Pafta	H21C05C2C
TC Kimlik Numarası	17176180832	Yapı Sahiplik Türü	Özel	Ada	179
İletişim Numarası	5324082997	Tarihi Tescil Durumu	Hayır	Parsel	1
Vekil Adı Soyadı		Yapı Koordinat (X) (Enlem)	40.216931	Konut Bağımsız Birim Sayısı	15
Vekil TC Kimlik Numarası		Yapı Koordinat (Y) (Boylam)	28.996045	İşyeri Bağımsız Birim Sayısı	0
Vekil İletişim Numarası		UAVT Bina Kodu	17180363	Toplam Bağımsız Birim Sayısı	15
Riskli Yapı Tespit Raporunu Hazırlayan Lisanslı Kurum/Kuruluş ve Lisans Belge Numarası: YAPI TEST ARAŞTIRMA LAB. HİZM. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. / 14L0996		Bina Adresi: KARAMAN Mah. KAYNARCA (SOKAK) Sokak No:2 Bina Adı: IŞIKLAR SİTESİ B BLOK (MERKEZ/MERKEZ) NİLÜFER - BURSA(Tapu İl:Bursa Tapu İlçe:Nilüfer Tapu Mahalle:Karaman)			

Yapı Kayıt Tarihi : 1.2.2022

2. BİNA TAŞIYICI SİSTEM BİLGİLERİ

Bina Yaklaşık Boyutu (m)	32,09 X 26,67	İnceleme Katı	Kat 1	Bina Taşıyıcı Sistem Türü	Tamamı Çerçeveli
Toplam Yapı Alanı (m^2)	2422,8	İnceleme Katı Alanı (m^2)	403,8	Döşeme Tipi	Kirişli Döşeme (Plak)
Kat Adedi	6	Bina Toplam Yüksekliği (H_T) (m)	16,2	Ortalama Kat Yüksekliği (m)	2,7

3. BİNADAN TOPLANAN BİLGİLER

					Kolon	Perde
Yapı Projesi	Var	İnceleme Katındaki Donatı Sınıfı	Nervürsüz (S220)	İnceleme Katındaki Taşıyıcı Düşey Eleman Adedi	36	0
Bilgi Düzeyi	Asgari	Rölöve Alınan Katlar Arasında Donatı Sınıfında Farklılık Durumu	Yok	İnceleme Katında Beton Dayanımı Belirlemek için Yapılan Tahribatsız Test Adedi	12	0
Deprem Yer Hareketi Düzeyi	DD-2	İnceleme Katındaki Donatı Korozyonu Durumu	Yok	İnceleme Katında Alınan Beton Numunesi Adedi	6	0
Yerel Zemin Sınıfı	ZD	İnceleme Katındaki Donatı Sargı Koşulu Durumu	Yok	İnceleme Katında Tahribatsız Donatı Tespit Adedi	4	0
SDS	1,037	İnceleme Katındaki Kanca Durumu	Yok	İnceleme Katında Tahribatlı Donatı Tespit Adedi (Sıyırma)	4	0
SD1	0,507	Binadaki Bodrum Kat Adedi	0	Rölöve Alınan Katlardaki Toplam Düşey Eleman Adedi	36	0
Mevcut Beton Dayanımı (MPa)	8,08	Düşey Düzensizlik Durumu	Yok	Rölöve Alınan Katlardaki Toplam Tahribatsız Donatı Tespit Adedi	4	0
		Binadan Alınan Toplam Rölöve Adedi	1	Rölöve Alınan Katlardaki Toplam Tahribatlı Donatı Tespit Adedi (Sıyırma)	4	0

4. BİNA ANALİZ SONUÇ BİLGİLERİ

		Tespit Sonucuna Esas Kattaki	X	Y
Analizde Kullanılan Program Adı	YAP.Net	En Büyük Toplam Kat Kesme Kuvveti (Ton)	735,66	758,7
Bina Toplam Kütlesi (Ton)	2279,24	Risk Sınırını Aşan Elemanlara Gelen Kesme Kuvvetinin Toplamı (Ton) (4.4)	735,66	752,23
Binanın Hakim Periyodu (s)	1,52	Risk Sınırını Aşan Elemanların Kesme Kuvvetinin Kat Kesme Kuvvetine Oranı (4.4)	1	0,99
Riskli Bulunan Kat Adedi	4	Eksenel Gerilme Ortalaması (MPa)	3,1	
Tespit Sonucuna Esas Kat (Risk Sınırını Aşan Elemanların Kesme Kuvvetinin Kat Kesme Kuvvetine Oranının En Büyük Olduğu Kat)	Kat 1	Perdelerin Taban Kesme Kuvvetine Katılım Oranı (α_{ts})	0	
		En Büyük m Değeri	5,29	
Tespit Sonucuna Esas Kattaki, Kat Kesme Kuvveti Oranı Sınır Değeri	0,17	En Büyük Kat Ötelenme Oranı (δ/h)	0,015	

5. TESPİT SONUCU

Riskli (Kesinleşene Kadar)	Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslarda (RYTEİE 2019) verilen yöntemler, bina deprem performans değerlendirmesi ve güçlendirmesi amacıyla kullanılamaz. Bu Esaslarda verilen yöntemlere göre riskli bulunmayan binaların, depreme dayanıklı tasarım esaslarını sağladığı sonucu çıkarılamaz.

6. AÇIKLAMALAR

Eş Binakod:31543489

Yetkili Mühendis	Kurum/Kuruluş Yetkilisi	Kontrol Eden Kurum
MURAT EKMEN	FAYSAL EKMEN	
11.02.2022		11.02.2022
MURAT EKMEN İnş. Mühendisi		Uğur YILMAZ İnşaat Mühendisi BURSA ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ

RİSKLİ YAPILARIN TESPİT EDİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR (RYTEİE 2019)
BETONARME AZ KATLI BİNA
RİSKLİ BİNA TESPİT RAPORU İNCELEME FORMU

Yapı Kimlik Numarası (YKN) 246719

1. GENEL BİLGİLER

BAŞVURU BİLGİLERİ		BİNA GENEL BİLGİLERİ			
Malik Adı Soyadı	Ali İhsan Atar	Yapım Yılı	1993	Pafta	H21C05C2C
TC Kimlik Numarası	11629340118	Yapı Sahiplik Türü	Özel	Ada	179
İletişim Numarası	5337123339	Tarihi Tescil Durumu	Hayır	Parsel	1
Vekil Adı Soyadı		Yapı Koordinat (X) (Enlem)	40,216597	Konut Bağımsız Birim Sayısı	16
Vekil TC Kimlik Numarası		Yapı Koordinat (Y) (Boylam)	28,995865	İşyeri Bağımsız Birim Sayısı	0
Vekil İletişim Numarası		UAVT Bina Kodu	17180365	Toplam Bağımsız Birim Sayısı	16

Riskli Yapı Tespit Raporunu Hazırlayan Lisanslı Kurum/Kuruluş ve Lisans Belge Numarası: YAPI TEST ARAŞTIRMA LAB. HİZM. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. / 14L0996

Bina Adresi: KARAMAN Mah. KAYNARCA (SOKAK) Sokak No:4 Bina Adı: IŞIKLAR SİTESİ A BLOK (MERKEZ/MERKEZ) NİLÜFER - BURSA(Tapu İl:Bursa Tapu İlçe:Nilüfer Tapu Mahalle:Karaman)

Yapı Kayıt Tarihi : 1.2.2022

2. BİNA TAŞIYICI SİSTEM BİLGİLERİ

Bina Yaklaşık Boyutu (m)	32,09 X 26,67	İnceleme Katı	Kat 1	Bina Taşıyıcı Sistem Türü	Tamamı Çerçeveli
Toplam Yapı Alanı (m^2)	2419,05	İnceleme Katı Alanı (m^2)	403,17	Döşeme Tipi	Kirişli Döşeme (Plak)
Kat Adedi	6	Bina Toplam Yüksekliği (H_T) (m)	16,2	Ortalama Kat Yüksekliği (m)	2,7

3. BİNADAN TOPLANAN BİLGİLER

					Kolon	Perde
Yapı Projesi	Var	İnceleme Katındaki Donatı Sınıfı	Nervürsüz (S220)	İnceleme Katındaki Taşıyıcı Düşey Eleman Adedi	36	0
Bilgi Düzeyi	Asgari	Rölöve Alınan Katlar Arasında Donatı Sınıfında Farklılık Durumu	Yok	İnceleme Katında Beton Dayanımı Belirlemek için Yapılan Tahribatsız Test Adedi	12	0
Deprem Yer Hareketi Düzeyi	DD-2	İnceleme Katındaki Donatı Korozyonu Durumu	Yok	İnceleme Katında Alınan Beton Numunesi Adedi	6	0
Yerel Zemin Sınıfı	ZD	İnceleme Katındaki Donatı Sargı Koşulu Durumu	Yok	İnceleme Katında Tahribatsız Donatı Tespit Adedi	4	0
SDS	1,037	İnceleme Katındaki Kanca Durumu	Yok	İnceleme Katında Tahribatlı Donatı Tespit Adedi (Sıyırma)	4	0
SD1	0,507	Binadaki Bodrum Kat Adedi	0	Rölöve Alınan Katlardaki Toplam Düşey Eleman Adedi	36	0
Mevcut Beton Dayanımı (MPa)	7,85	Düşey Düzensizlik Durumu	Yok	Rölöve Alınan Katlardaki Toplam Tahribatsız Donatı Tespit Adedi	4	0
		Binadan Alınan Toplam Rölöve Adedi	1	Rölöve Alınan Katlardaki Toplam Tahribatlı Donatı Tespit Adedi (Sıyırma)	4	0

4. BİNA ANALİZ SONUÇ BİLGİLERİ

		Tespit Sonucuna Esas Kattaki	X	Y
Analizde Kullanılan Program Adı	YAP.Net	En Büyük Toplam Kat Kesme Kuvveti (Ton)	722,11	753,09
Bina Toplam Kütlesi (Ton)	2277,55	Risk Sınırını Aşan Elemanlara Gelen Kesme Kuvvetinin Toplamı (Ton) (4.4)	722,11	697,94
Binanın Hakim Periyodu (s)	1,52	Risk Sınırını Aşan Elemanların Kesme Kuvvetinin Kat Kesme Kuvvetine Oranı (4.4)	1	0,93
Riskli Bulunan Kat Adedi	4	Eksenel Gerilme Ortalaması (MPa)	3,01	
Tespit Sonucuna Esas Kat (Risk Sınırını Aşan Elemanların Kesme Kuvvetinin Kat Kesme Kuvvetine Oranının En Büyük Olduğu Kat)	Kat 1	Perdelerin Taban Kesme Kuvvetine Katılım Oranı (α_s)	0	
		En Büyük m Değeri	5,13	
Tespit Sonucuna Esas Kattaki, Kat Kesme Kuvveti Oranı Sınır Değeri	0,17	En Büyük Kat Ötelenme Oranı (δ/h)	0,015	

5. TESPİT SONUCU

Riskli (Kesinleşene Kadar)	Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslarda (RYTEİE 2019) verilen yöntemler, bina deprem performans değerlendirmesi ve güçlendirmesi amacıyla kullanılamaz. Bu Esaslarda verilen yöntemlere göre riskli bulunmayan binaların, depreme dayanıklı tasarım esaslarını sağladığı sonucu çıkarılamaz.

6. AÇIKLAMALAR

Eş Binakod:31543465

Yetkili Mühendis	Kurum/Kuruluş Yetkilisi	Kontrol Eden Kurum
MURAT EKMEN	FAYSAL EKMEN	
11.02.2022		11.02.2022
		Uğur YILMAZ
		İnşaat Mühendisi
		BURSA ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ