



**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, KONAK MAHALLESİ,  
376 ADA, 1 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
...../...../..... tarih ve ..... sayılı kararı ile  
onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı

**ATAKAN AYVAZ LTD. ŞTİ.**

## İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI.....	3
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ .....	4
2.1. Planlama Alanının Konumu.....	4
2.2. Ulaşım İlişkileri .....	4
3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ.....	5
3.1. Eğim Durumu .....	5
3.2. Yükseklik Durumu .....	5
3.3. Yönlenme Durumu .....	5
3.4. Jeolojik Durum .....	5
4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU .....	6
4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu.....	6
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI .....	7
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU .....	7
6.1. Planlama Alanının Meriyetteki Bursa 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu .....	7
6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu.....	7
6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu.....	9
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI .....	11
7.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Kullanımları .....	14
7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Notları.....	14

### ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu .....	4
Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri.....	5
Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri.....	7
Şekil 4: 1/5000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Nazım İmar Planı Durumu .....	8
Şekil 5: 1/5000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm İlişkin BBB Meclisi'nin 31.08.2016/1724 Sayılı Nazım İmar Planı Durumu.....	8
Şekil 6: 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Uygulama İmar Planı Durumu.....	9
Şekil 7: 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm İlişkin BBB Meclisi'nin 31.08.2016/1715 Sayılı İptal Edilen Uygulama İmar Planı Durumu.....	10
Şekil 8: 376 Ada 1 Sayılı Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği .....	13

### TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı-1 .....	12
Tablo 2: Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı-2 .....	13
Tablo 3: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Kullanımları .....	14

## 1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Konak Mahallesi, 376 ada 1 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parselin mevcut durumuna bakıldığında parselde deprem riski taşımakta olan yapılar yıkılmış ve yeniden yapılaşma süreci neredeyse tamamlanmıştır. Güneyinden 15 metrelik taşıt yolu (Konak Caddesi) geçmekte olup, geniş bir ulaşım aksından cephe almaktadır. Parselin çeperinde ise konut ve ticaret alanları mevcuttur.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında parsel "Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı" olarak tanımlanmıştır. 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda parsel, Kentsel Dönüşüm Öncesi Mevcut Durumda "Konut Alanı" planlı olup, son olarak Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 31.08.2016 tarih 1724 sayılı kararı ile söz konusu parsel "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlanmıştır.

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Mevcut Durumda "Konut Alanı" planlı olan parsel, Kentsel Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı ile birlikte "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlanmış olup, kentsel dönüşüme ilişkin plan notları eklenerek uygun bulunmuştur. Nilüfer Belediye Meclisi'nin 13.07.16 tarih 919 sayılı kararı ile uygun bulunmayan, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 31.08.2016 tarih 1715 sayılı kararı ile onaylanan bu plan değişikliği iptal edilmiştir.

Parselin 20.10.2016 tarihli riskli yapı şerhi bulunmakta olup, mevcutta bulunan riskli yapılar yıkılmış durumdadır. Söz konusu parselde; nüfus veya yapı yoğunluğundan kaynaklı donatı ihtiyacının karşılanmasına yönelik kentsel dönüşüme ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır. Parselde yapımı devam etmekte olan projede kentsel dönüşüme ilişkin alınan emsal artışı hakkının devamlılığının sağlanabilmesi ve yönetmelikler çerçevesinde artan inşaat alanına ilişkin gerekli donatının sağlanması amacıyla 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talep edilmektedir.

## 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

### 2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Konak Mahallesinde bulunan yaklaşık 2377 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde ağırlıklı olarak konut alanları bulunmakta olup bunun dışında yeşil alanlar, eğitim alanı, olimpik yüzme havuzu tesisleri, pazar alanı ve otopark alanı bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

### 2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Konak Mahallesinde bulunan 15 m.'lik Konak Caddesinden giriş almakta olup bu cadde bölgenin ana toplayıcı aksıdır. Parselin batısından 7 metre genişliğindeki Mutlu Sokak geçmektedir.



Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

### 3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

#### 3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından az eğim derecesine sahip olup, eğim %3-5 arasında değişmektedir. Alan, ağırlıklı olarak kuzeyden güneye doğru yükselmektedir.

#### 3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı kuzey-güney istikametinde denizden 144-147 m. yüksekliktedir.

#### 3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli kuzey bakılıdır.

#### 3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanında jeolojik etüdü etkileyecek bir plan değişikliği talebi bulunmamaktadır.



## 4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

### 4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanı, mevcutta Konut-Ticaret Alanı olup mevcut binalar yıkılmış ve kentsel dönüşüm sürecine başlamıştır. Çevresinde konut kullanımı yoğunluktadır. Konut alanı kullanımı dışında alanda düzenlenmiş Park Alanları, Otopark Alanları, Pazar Alanları, İlköğretim Alanı Ve Olimpik Yüzme Tesisleri mevcuttur.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2



Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3



Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4

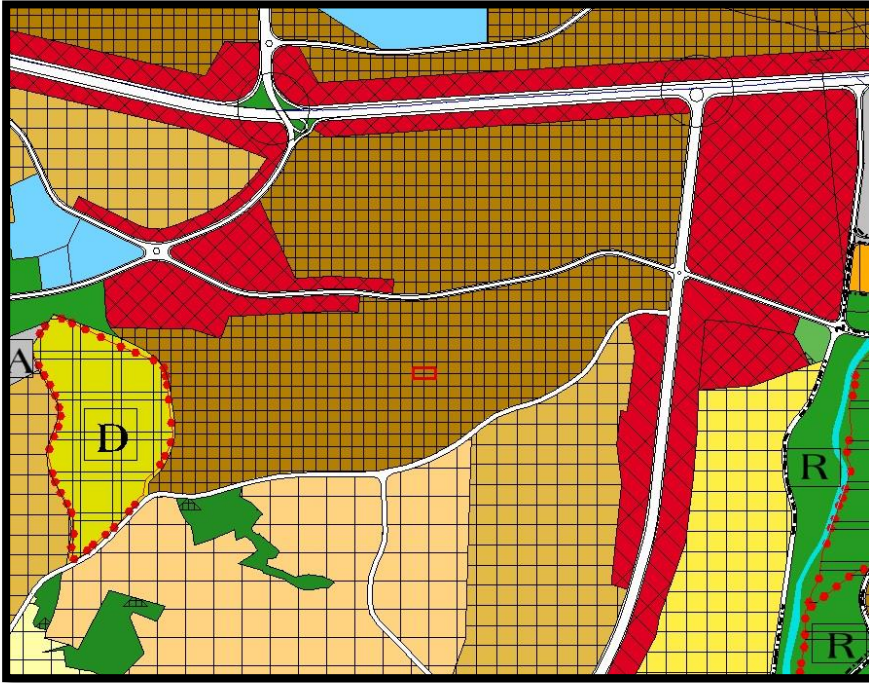
## 5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 376 ada 1 sayılı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, tamamı şahıs mülkiyetindedir. Toplam alan büyüklüğü 2377,09m<sup>2</sup>'dir.

## 6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

### 6.1. Planlama Alanının Meriyetteki Bursa 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda planlama alanı “Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı” olarak tanımlanmıştır. Planlama alanın çevresi ağırlıklı olarak Konut Alanları ve Ticaret Alanı olarak planlıdır.

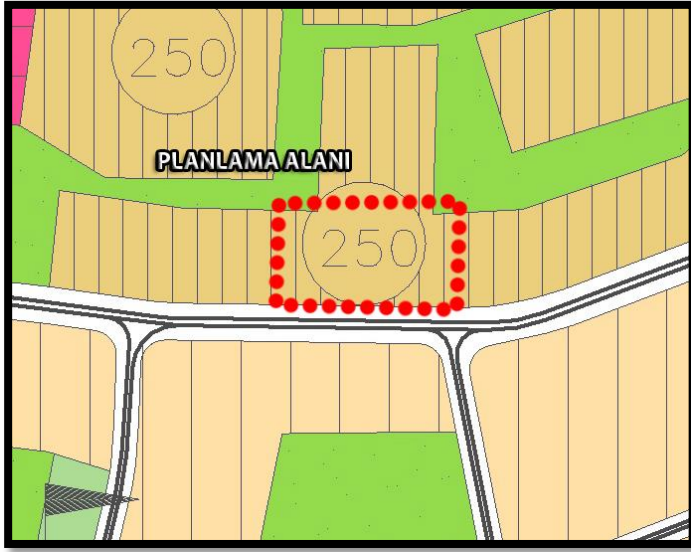


Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri

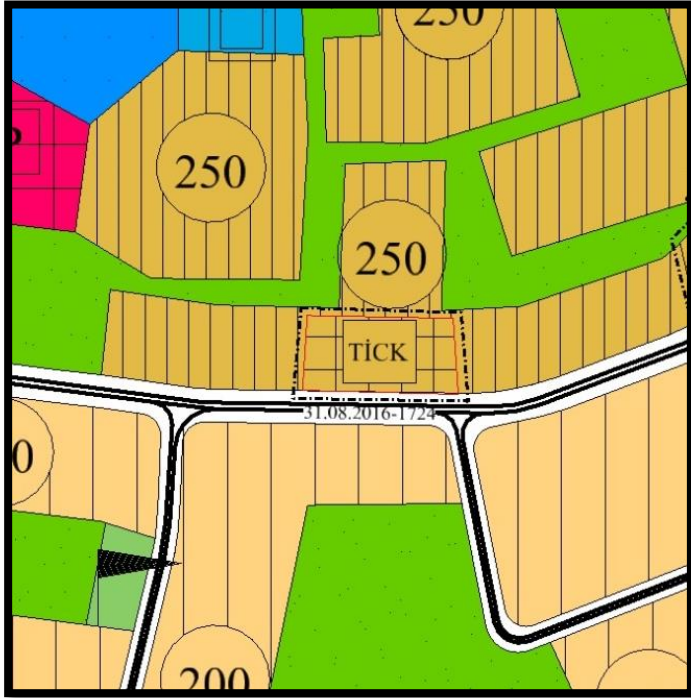
### 6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda parsel, Kentsel Dönüşüm Öncesi Mevcut Durumda “250 ki/ha yoğunluklu Konut Alanı” planlı olup, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 31.08.2016 tarih 1724 sayılı kararı ile onaylanan Kentsel Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı ile birlikte “Ticaret-Konut Alanı” olarak planlanmıştır.





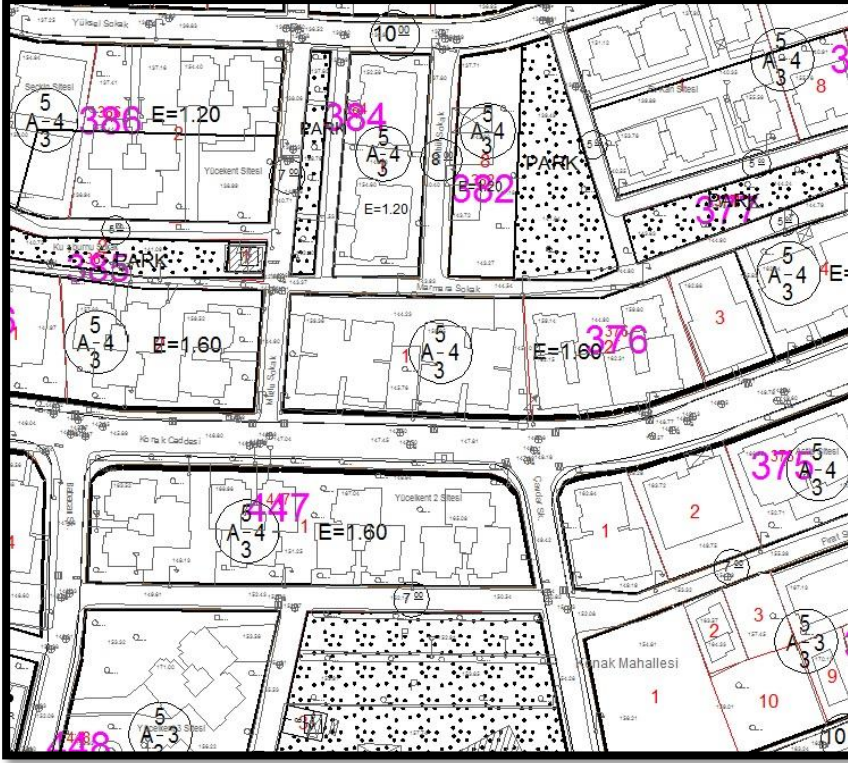
Şekil 4: 1/5000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Nazım İmar Planı Durumu



Şekil 5: 1/5000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm İlişkin BBB Meclisi'nin 31.08.2016/1724 Sayılı Nazım İmar Planı Durumu

### 6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan Değişikliği öncesi mevcut durumunda Ayrık Nizam E:1.60, 4 Kat yapılaşma koşullu “Konut Alanı” planlıdır.



Şekil 6: 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Uygulama İmar Planı Durumu

Söz konusu parsel, Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan Değişikliği sonrası “Ticaret-Konut Alanı” olarak planlanmıştır. Plan değişikliğine ilişkin,

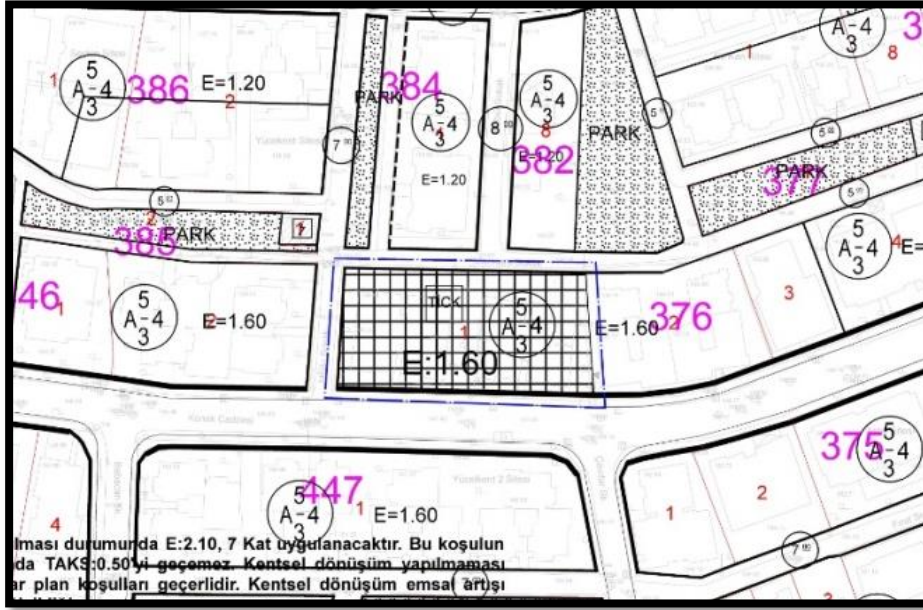
“1) Kentsel dönüşüm yapılması durumunda E:2,10, 7 kat uygulanacaktır. Bu koşulun uygulanması durumunda TAKS: 0,50'yi geçemez. Kentsel dönüşüm yapılmaması durumunda onaylı imar planı koşulları geçerlidir. Kentsel dönüşüm emsal artışı için ilave imar plan değişikliği aranmaz.

2) Birinci bodrum kat ve/veya zemin katta ticaret birimleri yer alabilir.

3) İkinci bodrum kat açığa çıkabilir.

4) Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 7.11.1 maddesi aranmaz.

5) Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümlerine göre uygulama yapılacaktır." plan notları eklenerek, Nilüfer Belediyesi'nin 13.07.2016 tarih ve 919 sayılı kararı ile uygun bulunmayan, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 31.08.2016 tarih 1715 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanan bu plan değişikliği iptal edilmiştir.



Şekil 7: 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm İlişkin BBB Meclisi'nin 31.08.2016/1715 Sayılı İptal Edilen Uygulama İmar Planı Durumu

## 7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Konak Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21C05C4C pafta, 376 ada, 1 numarada kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; riskli yapıların ortadan kaldırılıp, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturulması amaçlanmıştır. Parselin 20.10.2016 tarihli Riskli Yapı Şerhi bulunmakta olup, mevcutta bulunan riskli yapılar yıkılmış durumdadır.

Söz konusu parselde; nüfus veya yapı yoğunluğundan kaynaklı donatı ihtiyacının karşılanmasına yönelik kentsel dönüşüme ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır. Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan Değişikliği öncesinde Ayrık Nizam, E:1.60 yapılaşma koşullu "Konut Alanı", mevcutta plansız olan parselin fonksiyonu "Ticaret-Konut Alanı" belirlenmiş olup, yapılaşma koşulları E:2.10 Yençok:21.50 m. olarak belirlenmiştir. Söz konusu plan değişikliğinde sosyal donatı alanı dengesinin sağlanabilmesi amacı ile Yol Alanı terki yapılmıştır. Parselin kuzey cephesinden 1 metre ve doğu cephesinden 3 metre, batı ve güney cephelerinden ise 5'er metre çekme mesafesi önerilmiştir.



ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B, METRUK)
376/1	2391,00	ÖZYUVAM	B

	Tarihi/Sayısı	Bağımsız Bölüm (m <sup>2</sup> )	Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )
Ruhsat Bilgileri	-	-	-

	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m <sup>2</sup> )
Riskli Yapı Bilgileri	20.10.2016	4792,00

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ PLAN (m <sup>2</sup> )	FARK
KONUT ALANI	2391,00	-	-2391,00
TİCARET ALANI	-	-	-
TİCARET-KONUT ALANI	-	2155,16	+2155,16
DİĞER ALANLAR	-	235,84	+235,84
<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>2391,00</b>	<b>2391,00</b>	<b>-</b>

\*\*Öneri Plan Fonksiyon kullanım % si : 100

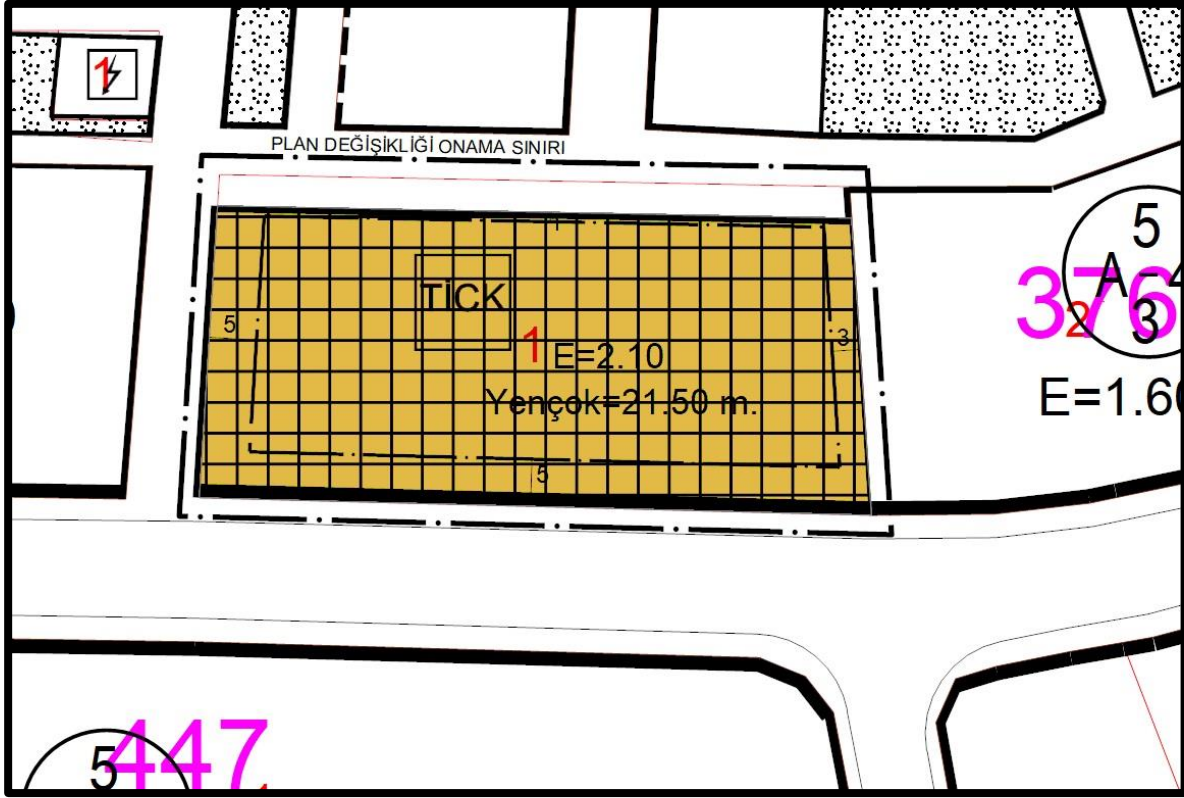
**Ticaret Alanı: 458,50 m<sup>2</sup>**

	MEVCUT İNŞAAT ALANI	ÖNERİ İNŞAAT ALANI	ARTAN İNŞAAT ALANI
TİCARET-KONUT ALANI	-	2391x2.10=5021,10	-
KONUT ALANI	2391x1.60=3825,60	5021,10-458,50=4562,60	+737
TİCARET ALANI	-	458,50	+458,50
<b>0.50 EMSAL ARTIŞI İLE ARTAN İNŞAAT ALANI TOPLAMI</b>			<b>+1195,50</b>

	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	737	737/31.25=23.58	235,84 m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI</b>			<b>235,84 m<sup>2</sup></b>

\*\*Sosyal donatı hesabı Konut Alanlarında kişi başı 31,25 m<sup>2</sup> üstünden yapılacaktır. Kişi başı 10 m<sup>2</sup> sosyal donatı alanı ayrılacaktır.

Tablo 1: Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı-1



Şekil 8: 376 Ada 1 Sayılı Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Kentsel dönüşüme yönelik yapılan emsal artışından kaynaklı ortaya çıkan yapı yoğunluğunun gerektirdiği donatı artışı hesaplanarak gerekli donatı alanı için parsel; **“Nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı yaşam alanı 31,25 m<sup>2</sup> ve kişi başı en düşük donatı alanı 10 m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiş ve 235,84 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Bu alanlar yol alanı olarak kamuya bilabedel terkedilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.”** plan notu ilave edilmiştir.

	TOPLAM ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	
GEREKLİ SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI	235,84 m <sup>2</sup>	
ÖNERİLEN	235,84 m <sup>2</sup>	
SOSYAL DONATI ALANI	YOL ALANI	235,84 m <sup>2</sup>
KALAN SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI	-	

Tablo 2: Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı-2

## 7.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu "Ticaret-Konut Alanı" belirlenmiş olup, donatı alanı dengesinin sağlanabilmesi için Yol Alanı terki yapılmıştır.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )
KONUT ALANI	2391,00	-
TİCARET-KONUT ALANI	-	2155,16
YOL ALANI	-	235,84
TOPLAM	2391,00	2391,00

Tablo 3: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Kullanımları

## 7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Notları

1) Riskli yapı şerhi alındığından dolayı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı kanunun 6. maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği yapılmıştır.

2) Nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı yaşam alanı 31,25 m<sup>2</sup> ve kişi başı en düşük donatı alanı 10 m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiş ve 235,84 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Bu alanlar yol alanı olarak kamuya bilabedel terkedilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

3) Emsal 2391,00 m<sup>2</sup> üzerinden hesaplanacaktır.

4) Planda kamuya terkedilen alanlar (yol, otopark ve park) planda öngörülen kullanım fonksiyonları dışında kullanılamaz.

5) Emsale konu inşaat alanının %90,87'si Konut Alanı, yaklaşık %9,13'ü ise Ticaret Alanı olarak kullanılacaktır.

6) Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrılacağından, Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.