



**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI**  
**METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, İHSANİYE MAHALLESİ**  
**2223 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**AÇIKLAMA RAPORU**

**Dosya No:**

**PİN:**

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
...../...../20..... tarih ve .....  
sayılı kararı ile onaylanmıştır.

**Alinur AKTAŞ**  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

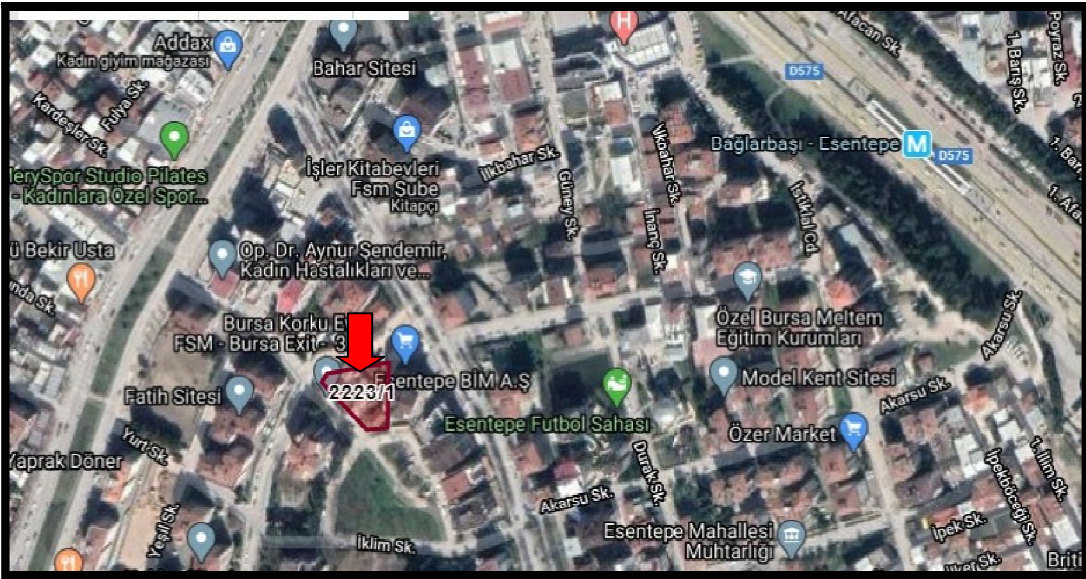
İmar Planına konu bölge Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi sınırları dahilinde yer alan tapuda 1260,50 m2 alana sahip 2223 ada 1 parsel numaralı parseldir. Parsel tapuda “**Arsa**” vasfındadır. Kentsel Dönüşüm amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliğine konu alanda genellikle zemin katında ticaret olarak normal katlarının konut olarak kullanıldığı bir bölgedir. Konu parsel üzerinde 6 adet bina bulunmakta olup binalara ait 248m2+180m2+230m2+200m2+70m2 olmak üzere toplamda 928m2 alanlıdır. Binaların emlak beyanları bulunmakta ve aktif olarak kullanılmaktadır.

### 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlamaya konu parsele ulaşım; Bursa İzmir Karayolu üzerinden Fatih Sultan Mehmet Bulvarı'na dönülür. Buradan Kuzey istikametine doğru yaklaşık 2km devam edilerek Gürler Caddesi'ne dönülerek yaklaşık 200m devam edildikten sonra taşınmazın bulunduğu 2223 Ada 1 Parsele ulaşım sağlanır. Taşınmazın yakınında bulunan Bim Market önemli referans noktalarındandır. Bölge genellikle ana arterlerde zemin katları ticaret normal katları mesken amaçlı, ara sokaklarda ise zemin ve normal katları mesken amaçlı kullanım için tercih edilmektedir. Taşınmazın bulunduğu parsel üzerindeki binalar riskli olup bölgedeki binaların güvenliğini olumsuz yönde etkilemektedir.

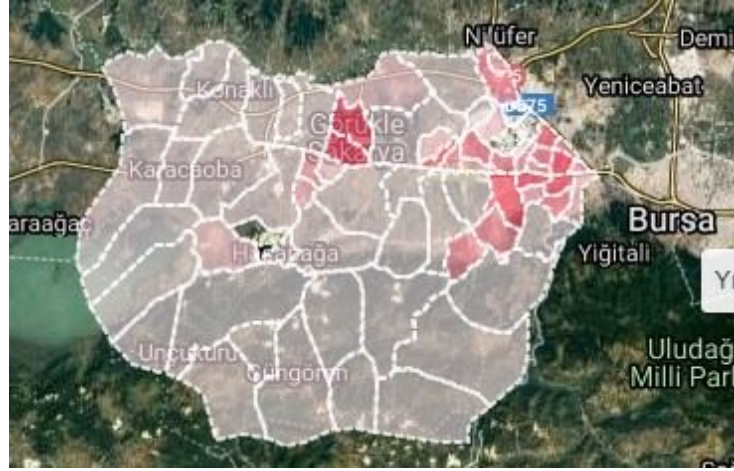






## 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Planlamaya konu Bursa İli Nilüfer İlçesi yeni yapılanan bir bölge olması nedeniyle, Nilüfer Bursa'da nüfus artış hızı en fazla olan yerleşim yeridir. İlçe nüfusu 1990-2000 arasında yıllık %13, 2000-2007 yılları arasında yıllık %5,6 gibi büyük bir hızla artmıştır. İlçenin nüfusu 2015 nüfus sayımına göre 342.000'dir. Bunun 325.000'i ilçe merkezinde, 17.000'i ise kasaba ve köylerde yaşamaktadır. İlçe 64 mahalleden oluşmaktadır.



Yıl	Toplam	Şehir	Kır
1990 <sup>[3]</sup>	65.799	36.897	28.902
2000 <sup>[4]</sup>	178.682	136.311	42.371
2007 <sup>[5]</sup>	251.344	199.270	52.074
2008 <sup>[6]</sup>	270.502	257.248	13.254
2009 <sup>[7]</sup>	282.991	269.371	13.620
2010 <sup>[8]</sup>	298.911	285.269	13.642
2011 <sup>[9]</sup>	316.753	303.142	13.611
2012 <sup>[10]</sup>	339.667	325.901	13.766
2013 <sup>[11]</sup>	358.265	358.265	veri yok
2014 <sup>[12]</sup>	375.474	375.474	veri yok
2015 <sup>[13]</sup>	397.303	397.303	veri yok
2016 <sup>[14]</sup>	415.818	415.818	Veri yok

Nilüfer İlçesi son yıllarda yoğun bir sanayileşmeye sahne oldu. Bursa nüfusunun önemli bölümüne istihdam olanağı sağlayan Bursa Organize Sanayi Bölgesi ilçe sınırları içindedir. Bursa'nın en büyük sanayi kuruluşları olan Oyak Renault, Bosch, Sifaş, Bifaş, Filament, Besaş, Coşkunöz, Polylen, SKT, Gemsat gibi önemli sanayi kuruluşların fabrikaları bu bölgededir. Bursa-Mudanya yoluyla, Bursa-İzmir yolunun arasında çok geniş bir alana yayılan Bursa Organize Sanayi Bölgesi ayrıca Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi, Beşevler Sanayi Sitesi ve bu bölgelerin dışında Çalı,



Kayapa, Hasanağa, Akçalar ve Görükle sınırları içindeki sanayi bölgeleri ile birçok büyük iş merkezini bünyesinde barındıran Nilüfer, bu özelliği ile Bursa nüfusunun % 80'ine istihdam olanağı yaratan ve ülke ekonomisine önemli oranda gelir sağlayan bir sanayi ilçesidir.

## 2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

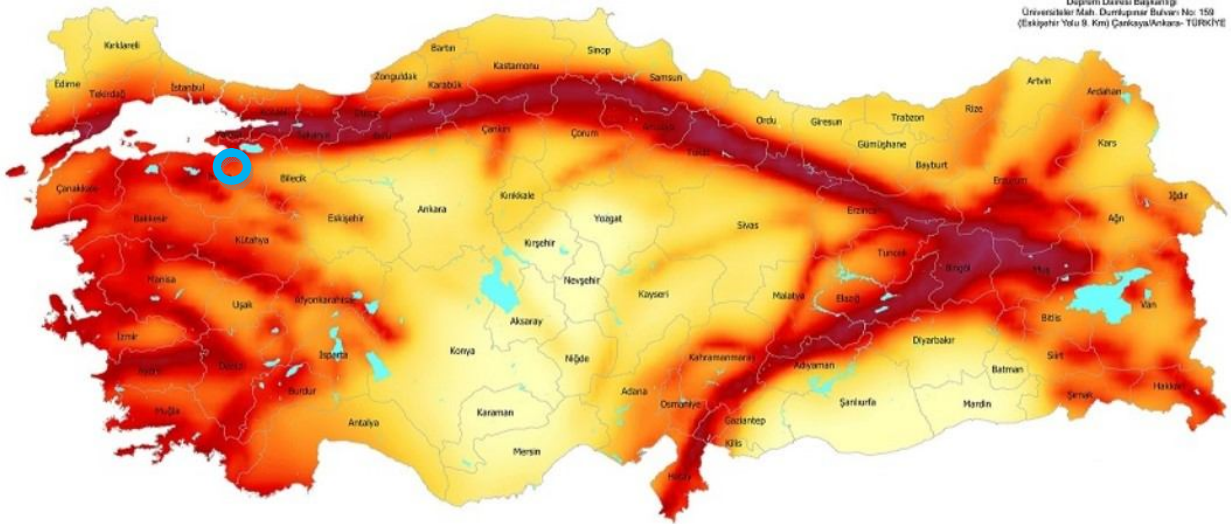
Planlama alanının etkilediği alan mevcut yerleşimin bulunduğu alan olup teknik ve sosyal alt yapı olanakları tamdır.

## 2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

### 2.4.1. Depremsellik

Planlama alanının, 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 deprem tehlike durumu, harita üzerine planlama alanı şematik olarak işaretlenmiştir. İlgili haritaya göre Bursa ili 1.Derece Deprem Bölgesinde kalmaktadır.

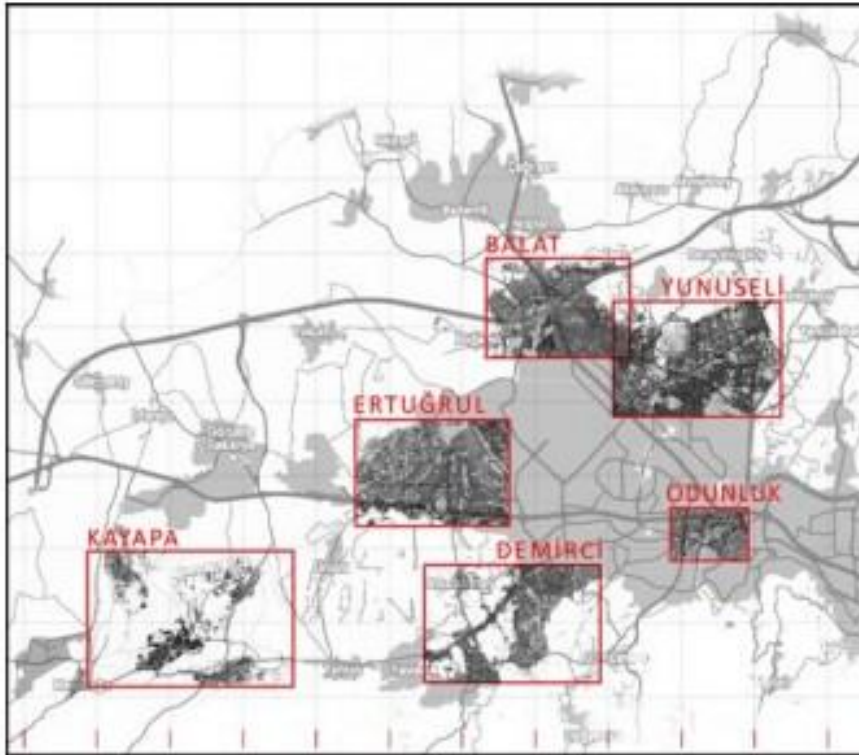
## TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASI



### 2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanının 17.01.2001 tarihli Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylı Jeolojik ve Jeoteknik Raporuna göre söz konusu alanın QAI2- Ne2-Qym/b.konisi Zemin Değerlendirmesinde olduğu belirtilmiştir.

### 2.4.3. Morfolojik Yapı



Kentsel doku morfolojisi planlama süreci M.Ö.7. yüzyıla dayanan ve hala tartışılan çok boyutlu ve disiplinlerarası bir konudur. Geleneksel yöntemlerle yapılan çalışmalar ve sınıflandırmalar, çok hızlı değişip dönüşen çağımız kentlerini anlayabilme konusunda yetersiz kalmaktadır. Bu sebeple, geleneksel Öklid geometrisiyle ölçülemeyen doğa ve onun karmaşık yapısını anlayabilmek için ortaya atılan Kaos Teorisi ve fraktal geometri, son yıllarda kent morfolojisi çalışmalarında da kullanılmaya başlanmıştır. Bu çalışmadaki temel amaç; bir kentin oluşum ve gelişim süreçlerini, oldukça zengin bir tarihi geçmişe sahip olan Bursa kentinin morfolojik değişimi üzerinden, kentsel ve bölgesel ölçeklerde yapılan fraktal analizlerle araştırmak; bütüncül bir yaklaşımla ele alınan kent bileşenlerinin zamansal ve mekansal değişimini, somut sayısal veriler üzerinden okumaktır.

#### 2.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı kuzey güney doğrultusunda 126m ile 130m arasındaki eğim yükseltisi bulunmakta olup yaklaşık %3 eğim bulunmaktadır.

### 2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanı eğim yönelim durumu kuzeyden güneye geldikçe yükseklik artmaktadır.

## 2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı üzerinde ruhsatsız olarak inşa edilmiş 6 adet müstakil bina bulunmaktadır. Binalar yaklaşık 248m<sup>2</sup>+180m<sup>2</sup>+230m<sup>2</sup>+200m<sup>2</sup>+70m<sup>2</sup> olmak üzere toplamda 928m<sup>2</sup> alanlıdır.

## 2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Taşınmazın mülkiyeti İsmail Aktaş İnşaat Kuyumculuk, Mimarlık, Mühendislik, Emlak Danışmanlığı, Otom. San. Ve Tic. Ltd. Şti. adına 138/601 hisse, İsmail Aktaş adına ise 463/601 hisselidir.

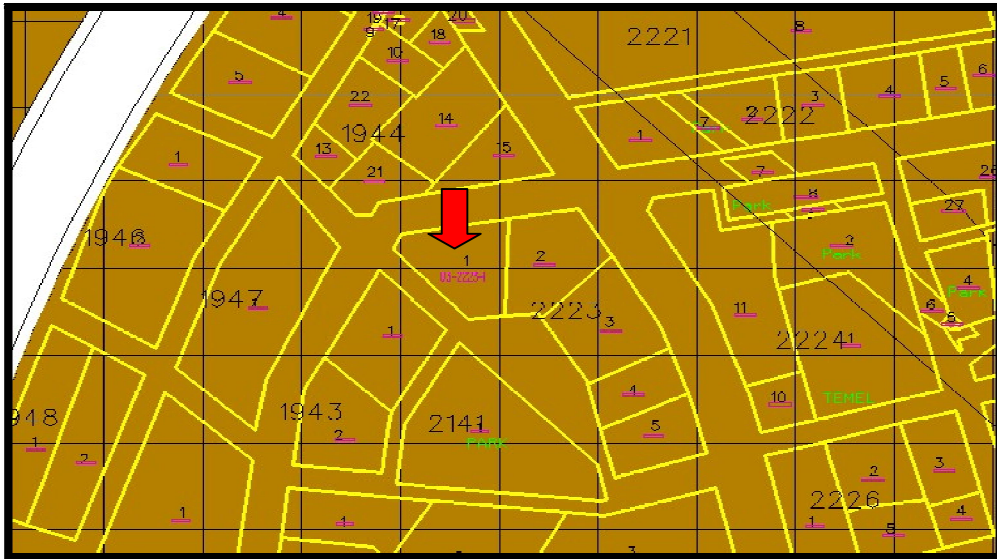
## 2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.7.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

Planlama alanı mevcut Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 19.1.1998 tarihinde onaylanan Bursa 2020 Yılı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı sınırları dahilinde Mevcut Kentsel Yerleşim Alanı'nda kalmaktadır.

### 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

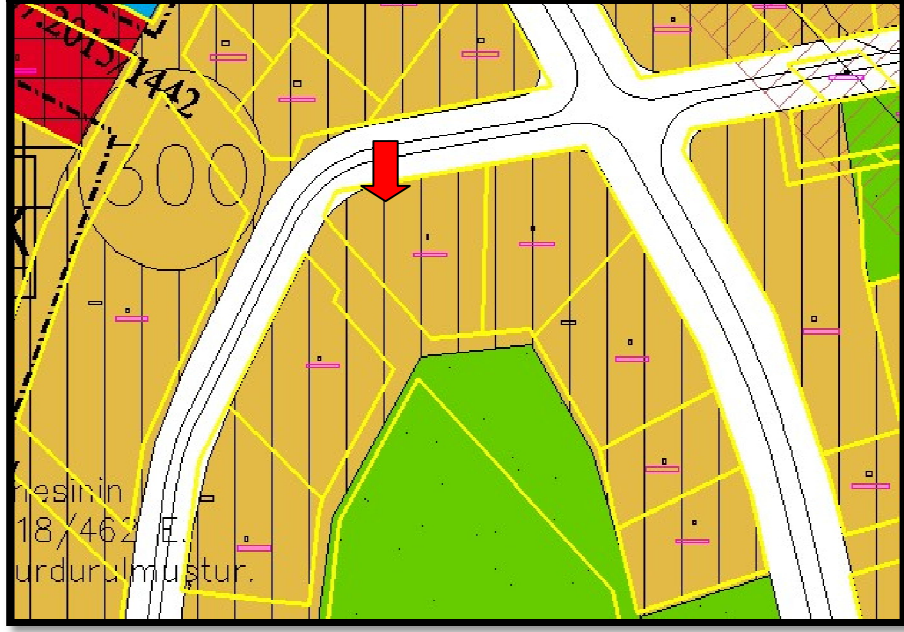
Planlama alanı **Yürürlükteki** 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında: **"Yüksek yoğunluklu(350ki/ha) Meskun Konut Alanında"** yer almaktadır.





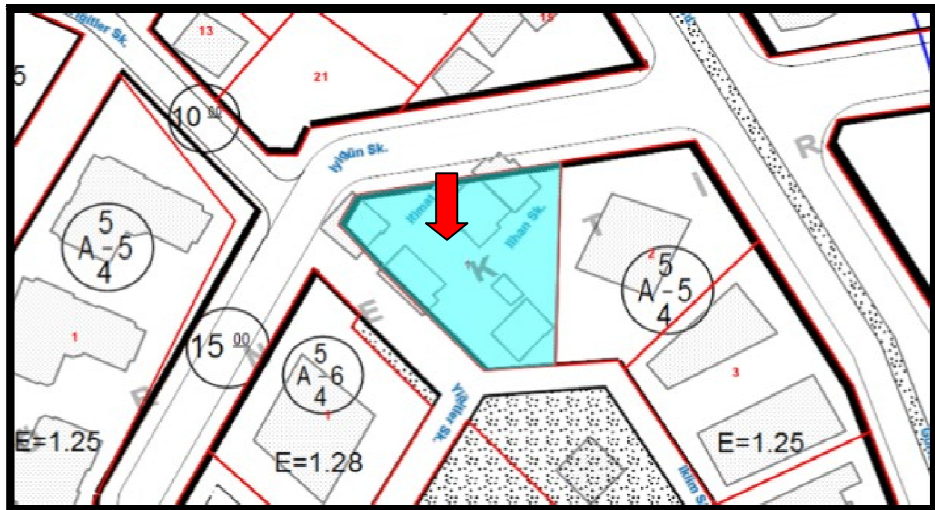
### 2.7.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı 1/5000 ölçekli **Yürürlükteki** Nilüfer Nazım İmar Planında: "**Orta Yoğunlukta(300ki/ha) Meskun Konut Alanında**" yer almaktadır.



### 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı 1/1000 ölçekli **Yürürlükteki** Fethiye İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planında: "**Ayrık Nizam, 5 Kat, Emsal:1,25, Ön Bahçe Çekme Mesafesi:5m Yan Bahçe Çekme Mesafesi:4m olacak şekilde Konut Alanında**" yer almaktadır.





### 3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

#### 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu 2223 Ada 1 Parseldeki binalara ait 21.09.2017 tarih onaylı Riskli Yapı Belgesi mevcuttur. 27.09.2017 tarihli Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararına istinaden Kentsel Dönüşüm amaçlı hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile Emsal:1.75 Yençok:21.50m Ticaret+Konut Alanı(Tick) olarak onaylanmıştır. Akabinde açılan dava sonucu imar planı durdurulmuştur.

Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği sonrasında parselin toplam inşaat alanı 1.575,62m<sup>2</sup>'den 2.205,87m<sup>2</sup>'ye çıkmış, toplamda 630,25 m<sup>2</sup>'lik inşaat alanı artışı meydana gelmiştir. Hazırlanan İmar Planı Değişikliği ile parseli yönelik ilave edilen plan notlarına göre inşaat alanının %71,44'ü Konut, %28,56'si Ticaret alanı olarak kullanılacaktır. Bu durumda ilave alınan 0.50 Emsal ile 630,25m<sup>2</sup>'lik inşaat alanı artışının tamamı Ticaret Alanı olarak öneri planda öngörülmüş olup konut amaçlı inşaat alanı artışı yapılmamıştır.

Riskli Yapı Kimlik Belgeleri Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin yürürlüğe girdiği 01.10.2017 tarihinden önce olduğundan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından alınan karar gereği ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26.maddesinde;

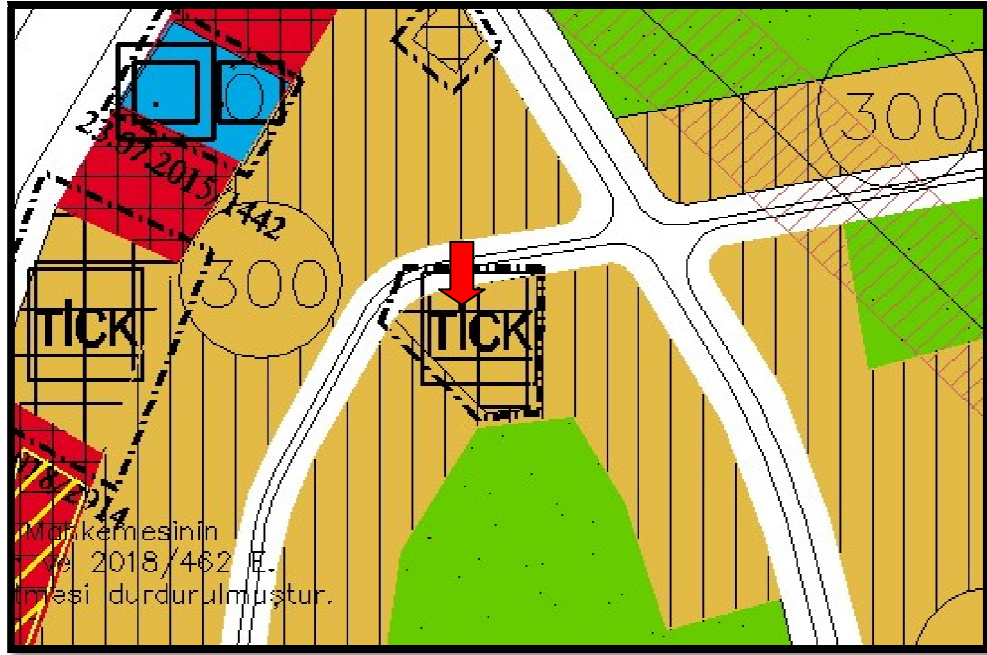
***(Madde 26: İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde; Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır.) belirtildiği gibi konut alanında artış olmadığından nüfus artışı meydana gelmemiştir. Bu sebeple plan değişikliği sonucunda herhangi bir donatı ayrılması zorunluluğu bulunmamaktadır.***

### 3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliği önerisi sunulan konu parsel çevresinde ticari yoğunluğun gün geçtikçe ihtiyacı karşılamaması sebebiyle bölgede ticari birim ihtiyacı artmıştır. Bu sebeple ilave alınan 0.50 Emsal Ticaret Alanı olarak kullanılacaktır. Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında Meskun Orta Yoğunlukta Konut Alanında kalmakta olması nedeniyle Ticaret Alanlarının kullanılabilmesi amacıyla Ticaret-Konut Alanı(Tick) olacak şekilde plan değişikliği önerisi yapılmıştır.

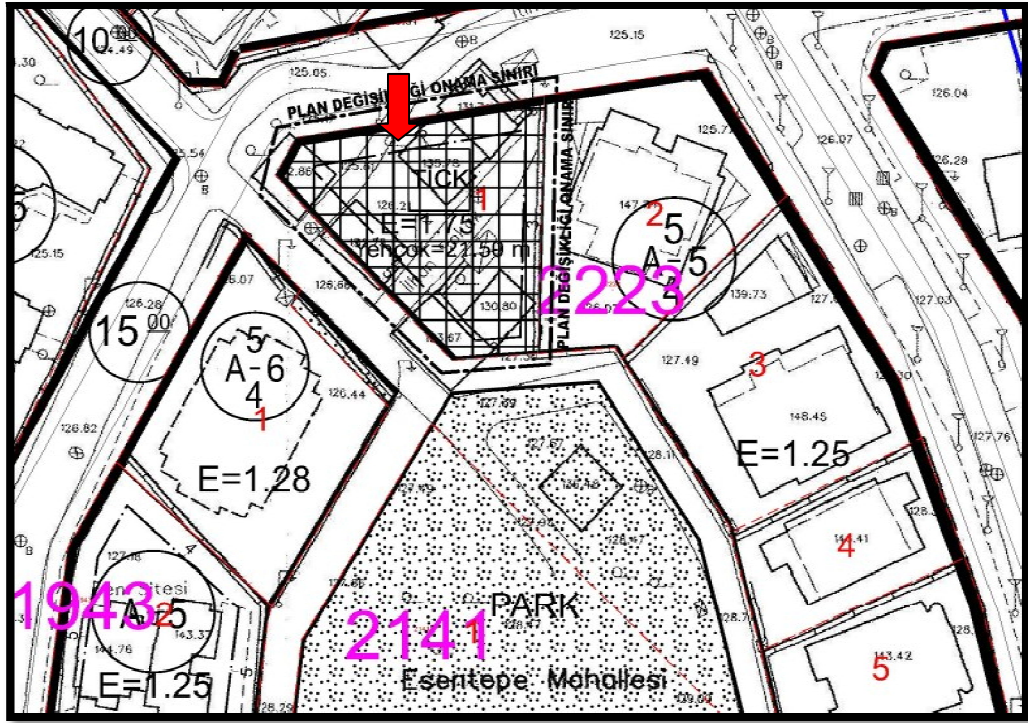
### 3.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

1/5000 ölçekli Öneri Nilüfer Nazım İmar Planı Değişikliğinde: “**Ticaret-Konut Alanı(Tick)**” olacak şekilde önerilmiştir.



1/1000 ölçekli Öneri Fethiye İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı Değişikliğinde: “**Emsal:1,75, Yençok:21.50m, Ticaret-Konut Alanı (Tick)**” olarak, Çekme Mesafeleri kuzey ve batıdaki yollardan 5m diğer cephelerden 3m olacak şekilde öngörülmüştür.



**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 ilave alınan 0.50 emsalin tamamı Ticaret Alanı olarak kullanılacağından sosyal donatı alanı 0 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.

**3-)** Emsale konu inşaat alanının %71,44'ü Konut Alanı, %28,56'si Ticaret Alanı olarak kullanılacaktır. (İlave alınan 0.50 emsalin tamamı Ticaret Alanı olarak kullanılacaktır.)

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



### Hesap Tablosu

HESAP TABLOSU (KD ÖNCESİ VE ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ)			
ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B, METRUK)
2223/1	1260.5	Aktaş İnşaat	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	21.09.2017-166269	248.69	
Bina Bildirim Kaydı		297,00	
Bina Bildirim Kaydı		180,00	
Bina Bildirim Kaydı		230,00	
Bina Bildirim Kaydı		200,00	
Bina Bildirim Kaydı		70,00	
	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ PLAN (m <sup>2</sup> )	FARK
KONUT ALANI	1260.50	0.00	1260.00
TİCARET ALANI	0.00	0.00	0.00
TİCARET-KONUT ALAN	0.00	1260.50	-1260.00
DİĞER ALANLAR	0.00	0.00	0.00
TOPLAM ALAN	1260.50	1260.50	0.00
**Öneri Plan Fonksiyon kullanım % 71,44'ü KONUT, %28,56'sı TİCARET alanı olarak kullanılacaktır.			
	Emsal:1.25	Emsal:1.75	
KONUT İNŞAAT ALAN	1575.6	1575.6	0.0
TİCARET İNŞAAT ALAN	0.0	630.3	630.3
TOPLAM İNŞAAT ALAN	1575.6	2205.9	630.3
	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	0.0	0.0	0
TİCARET ALANI	630.3	0	0
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			0m <sup>2</sup>
**Sosyal donatı hesabı Konut Alanlarında kişi başı 31,25 m <sup>2</sup> , Kişi başı 10 m <sup>2</sup> sosyal donatı alanı ayrılacaktır. Riskli yapı tarihi 21.09.2017 olduğu için Ticaret Alanı artışına karşılık donatı alanı ayrılmayacaktır.			
**Hesap tablosu açıklamalı olacaktır.(Tapu alanıEmsal)=.... şeklinde			

## 4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlamaya konu parselde Kentsel Dönüşüm Amaçlı plan değişikliği önerisi yapılmış olup herhangi bir kurum görüşü alınmamıştır.