



**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI**  
**KENTSEL TASARIM VE PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, İHSANİYE MAHALLESİ**  
**2237 ADA 16 PARSELE İLİŞKİN**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ FETHİYE-İHSANİYE REVİZYONU**  
**UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**AÇIKLAMA RAPORU**

**Dosya No:**

**PİN:**

*Atakan Ayvaz*  
LTD. ŞTİ.

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

**Alinur AKTAŞ**  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM.....	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER .....	4
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	4
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI.....	6
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI.....	7
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI.....	8
2.4.1. Depremsellik .....	8
2.4.2. Jeolojik Yapı.....	9
2.4.3. Morfolojik Yapı .....	11
2.4.3.1. Eğim Durumu .....	11
2.4.3.2. Yönelim Durumu .....	11
2.5. PLANLAMA ALANI ARAZİ KULLANIM DURUMU .....	11
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ .....	12
3. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI.....	12
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	12
3.2. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI .....	14
3.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	16
3.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	19
4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ .....	21
4.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ.....	21
4.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	21
4.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI .....	23
5. PLAN NOTLARI .....	25

## ŞEKİL LİSTESİ

<b>Şekil 1:</b> Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu .....	4
<b>Şekil 2:</b> Planlama Alanının Çevresel Ulaşım Bağlantıları .....	5
<b>Şekil 3:</b> Planlama Alanının Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları.....	5
<b>Şekil 4:</b> Planlama Alanının Çevresel Teknik ve Sosyal Altyapı Durumu .....	7
<b>Şekil 5:</b> Türkiye Deprem Tehlike Haritası (AFAD, 2018).....	8
<b>Şekil 6:</b> Planlama Alanına İlişkin Yerleşime Uygunluk Haritası.....	9
<b>Şekil 7:</b> Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İçerisindeki Yeri .....	13
<b>Şekil 8:</b> 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Planlama Bölgeleri Dağılımı .....	14
<b>Şekil 9:</b> Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri.....	15
<b>Şekil 10:</b> Planlama Alanının Kentsel Dönüşüm Öncesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu .....	16
<b>Şekil 11:</b> Planlama Alanının Kentsel Dönüşümüne İlişkin 1/5000 Ölçekli (BBB Meclisi'nin 23.06.2015/1320 Sayılı Kararı İle Onaylı) Nazım İmar Planı Durumu.....	16
<b>Şekil 12:</b> Planlama Alanının Kentsel Dönüşüm Öncesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu .....	19
<b>Şekil 13:</b> Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşümüne İlişkin İptal Edilen (BBB Meclisi'nin 19.11.2015/2132 Sayılı Kararı İle Onaylı) Uygulama İmar Planı Durumu.....	20
<b>Şekil 14:</b> Planlama Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	24

## TABLO LİSTESİ

<b>Tablo 1:</b> Nilüfer İlçesi ve İhsaniye Mahallesi'nin Yıllara Göre Nüfus Değişimi.....	6
<b>Tablo 2:</b> Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Kullanımları .....	18
<b>Tablo 3:</b> Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Kullanımları.....	20
<b>Tablo 4:</b> Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı-1.....	22
<b>Tablo 5:</b> Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı-2.....	24
<b>Tablo 6:</b> Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Kullanımları .....	24

## FOTOĞRAF LİSTESİ

<b>Fotoğraf 1:</b> Planlama Alanının Görünüşü-1.....	11
<b>Fotoğraf 2:</b> Planlama Alanının Görünüşü-2.....	11

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi, 2237 ada 16 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı büyüklüğü yaklaşık 488,00 m<sup>2</sup>'dir. Söz konusu parselin mevcut durumuna bakıldığında parselde deprem riski taşımakta olan yapılar yıkılmış ve yeniden yapılaşma süreci büyük oranda tamamlanmıştır. Planlama alanı, İhsaniye Mahallesi'nde bulunan 21.50 m.'lik İlbay Sokak'tan giriş almakta olup, bu cadde bölgenin ana toplayıcı aksıdır. Parselin çeperinde ise Konut ve Ticaret Alanları bulunmakta olup bunun dışında Park Alanları yer almaktadır.

Planlama alanı, yürürlükteki Bursa 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda **"Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı"** olarak tanımlanmıştır. Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'ndaki durumu incelendiğinde ise; Kentsel Dönüşüm Öncesi Mevcut Durumda **"Konut Alanı"** planlı olan parsel, Kentsel Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı ile birlikte **"Ticaret Alanı"** planlanmış olup, söz konusu plan değişikliği Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 23.06.2015 tarih 1320 sayılı kararı ile onaylananmıştır.

Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Mevcut Durumda **"Konut Alanı"** planlı olan parsel, Kentsel Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı ile birlikte **"Ticaret Alanı"** olarak planlanmış olup, kentsel dönüşümüne ilişkin plan notları eklenerek uygun bulunmuştur. Nilüfer Belediye Meclisi'nin 06.08.2015 tarih ve 785 sayılı kararı ile uygun görülmeyen, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.11.2015 tarih 2132 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanan bu plan değişikliği iptal edilmiştir.

Parselin **"14.11.2016 tarihli, 137250 Yapı Kimlik Numaralı Riskli Yapı Şerhi"** bulunmakta olup, mevcutta bulunan riskli yapılar yıkılmış durumdadır. Söz konusu parselde; nüfus veya yapı yoğunluğundan kaynaklı donatı ihtiyacının karşılanmasına yönelik kentsel dönüşümüne ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır. Parselde yapımı devam etmekte olan projede kentsel dönüşümüne ilişkin alınan emsal artışı hakkının devamlılığının sağlanabilmesi ve yönetmelikler çerçevesinde artan inşaat alanına ilişkin gerekli donatının sağlanması amacıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yetkisi doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talep edilmektedir.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

### 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesinde bulunan yaklaşık 488,00 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde ağırlıklı olarak Konut Alanları ve Ticaret Alanları bulunmakta olup, bunun dışında Park Alanları da bulunmaktadır. Planlama alanı konum olarak Nilüfer İlçesi'nin merkez bölgesinde yer almakta olup, Fatih Sultan Mehmet Bulvarı, Nilüfer Belediyesi, Vergi Dairesi vb. resmi kurumlara yürüme mesafesinde yer almaktadır.



**Şekil 1:** Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

Planlama alanı, İhsaniye Mahallesi'nde bulunan 21.50 m.'lik Kanuni Caddesi üzerinden giriş almakta olup, bu cadde bölgenin ana toplayıcı aksıdır. Planlama alanı, Nilüfer İlçesi'nin en önemli ulaşım bağlantılarından biri olan Fatih Sultan Mehmet Bulvarı ve Nilüfer Belediyesi, Vergi Dairesi, Agora Çarşısı bölgesi arasında kalmaktadır. Parselin bulunduğu konum ve ulaşım bağlantıları, yol genişlikleri ve konumu istenilen plan değişikliğini destekleyici niteliktedir.





## 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi sınırları içerisinde yer alan planlama alanı, yaklaşık 488,00 m<sup>2</sup>'lik alanı kapsamaktadır. Planlama alanın içerisinde yer aldığı Nilüfer İlçesi'nin 2019 nüfusu 465.956 kişi olup, İhsaniye Mahallesi'nin nüfusu ise 28.190 kişidir.

YILLAR	NİLÜFER İLÇESİ	İHSANİYE MAHALLESİ
2019	465.956	28.190
2018	441.299	27.908
2017	424.909	28.348
2016	415.818	29.137
2015	397.303	29.007

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

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

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

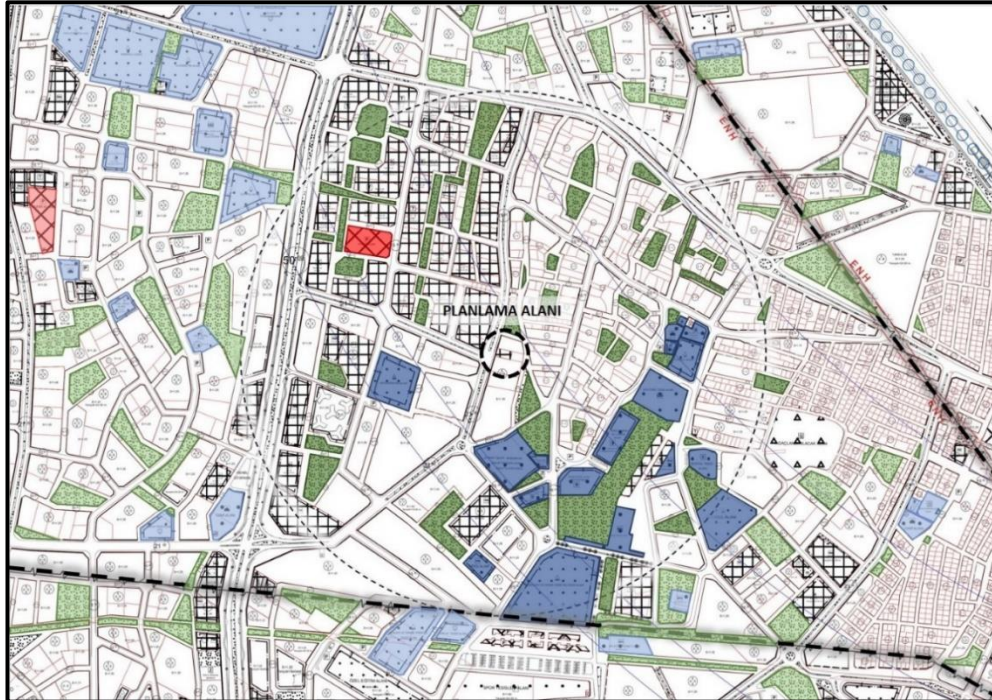
Nilüfer İlçesi merkez ilçe olup, kentsel gelişimini tamamlamıştır. Kentin gelişmeye açık bölgesi olduğu için sanayi yatırımcıları için de tercih edilen bir bölge olan Nilüfer, tüm bunlara ve hızlı kentsel gelişmeye rağmen, tarımsal üretim alanındaki özelliklerini de henüz kaybetmemiş bir ilçedir. Nilüfer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



### 2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Söz konusu planlama alanı ve çevresi Teknik ve Sosyal Altyapı Durumu açısından incelendiğinde; 1/1000 Ölçekli Fethiye İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı genelinde bölgenin ağırlıklı olarak konut alanlarından oluştuğu görülmektedir. Teknik Altyapı açısından incelendiğinde; planlama alanının güneyinden 50 metre genişliğinde İzmir Yolu Caddesi geçmekte olup, batısında ve güneyinde Enerji Nakil Hattı bulunmaktadır. Bölgedeki otopark ihtiyacı cep otoparkları ve belirli mesafelerdeki küçük ölçekli bölge otoparkları ile çözülmüştür.

Sosyal Altyapı açısından değerlendirildiğinde ise; planlama alanının güneyinde yaklaşık 20022,91 m<sup>2</sup>'lik "Mesleki ve Teknik Öğretim Tesis Alanı", yaklaşık 1962,85 m<sup>2</sup>'lik "Kreş Alanı", yaklaşık 1936,26 m<sup>2</sup>'lik "Resmi Kurum Alanı (Emniyet Hizmet Alanı)", yaklaşık 3954,04 m<sup>2</sup>'lik "Resmi Kurum Alanı (Kaymakamlık)", yaklaşık 8122,18 m<sup>2</sup>'lik "Diyaret İşleri Başkanlığı Umumi Tesisler Alanı", yaklaşık 10666,46 m<sup>2</sup>'lik "Okul Alanı"; güneyinde ve doğusunda olmak üzere yaklaşık toplam 1581,47 m<sup>2</sup>'lik "İdari Tesis Alanı (Müftülük)", yaklaşık toplam 5479,80 m<sup>2</sup>'lik "Belediye Hizmet Alanı"; güneydoğusunda yaklaşık 4511,64 m<sup>2</sup>'lik "Resmi Kurum Alanı (Vergi Dairesi ve Lojman)", yaklaşık 2563,04 m<sup>2</sup>'lik "Sosyal Tesis Alanı"; doğusunda yaklaşık 6475,64 m<sup>2</sup>'lik "Kültürel Tesis Alanı", yaklaşık 1778,89 m<sup>2</sup>'lik "Resmi Kurum Alanı (Halk Eğitim Merkezi)", yaklaşık 266,25 m<sup>2</sup>'lik "Resmi Kurum Alanı (Muhtarlık)", yaklaşık 978,03 m<sup>2</sup>'lik "Cami Alanı"; güneydoğu ve doğusunda toplam yaklaşık 11121,21 m<sup>2</sup>'lik "İlkokul Alanı"; batısında yaklaşık 7290,49 m<sup>2</sup>'lik "Ortaöğretim Alanı", ve çevresinde toplam yaklaşık 86015,42 m<sup>2</sup>'lik "Park Alanı" bulunmaktadır.



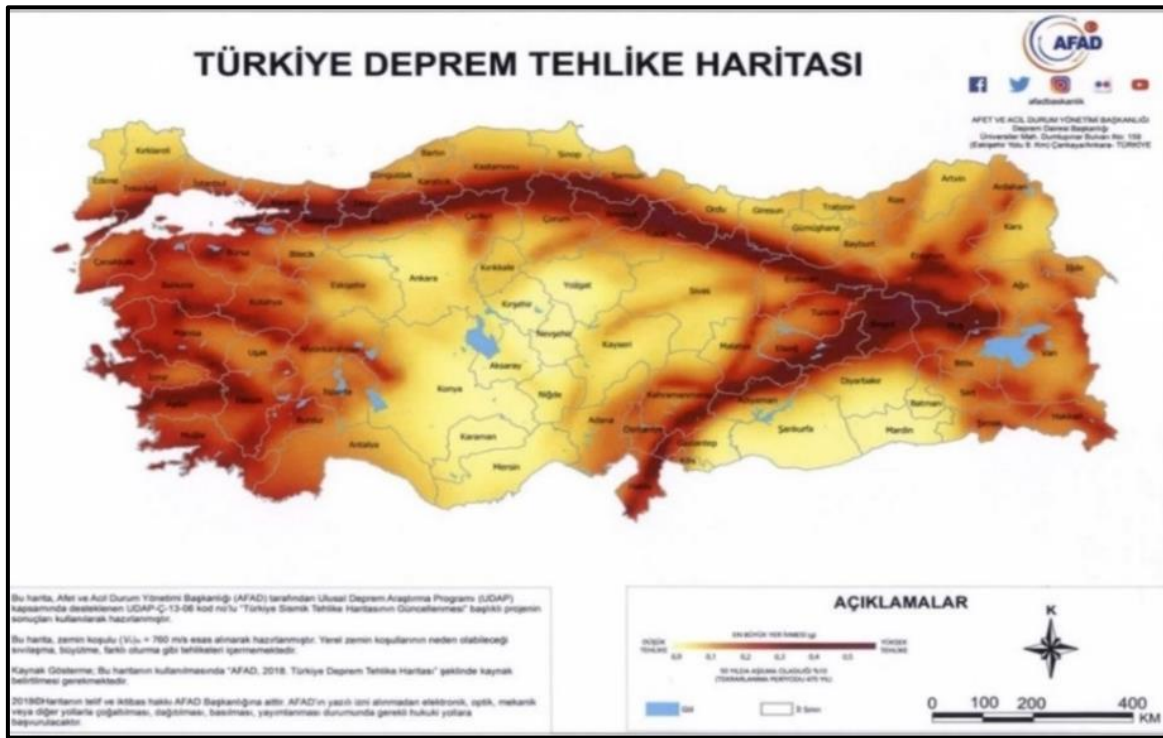
Şekil 4: Planlama Alanının Çevresel Teknik ve Sosyal Altyapı Durumu



## 2.4. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

### 2.4.1. Depremsellik

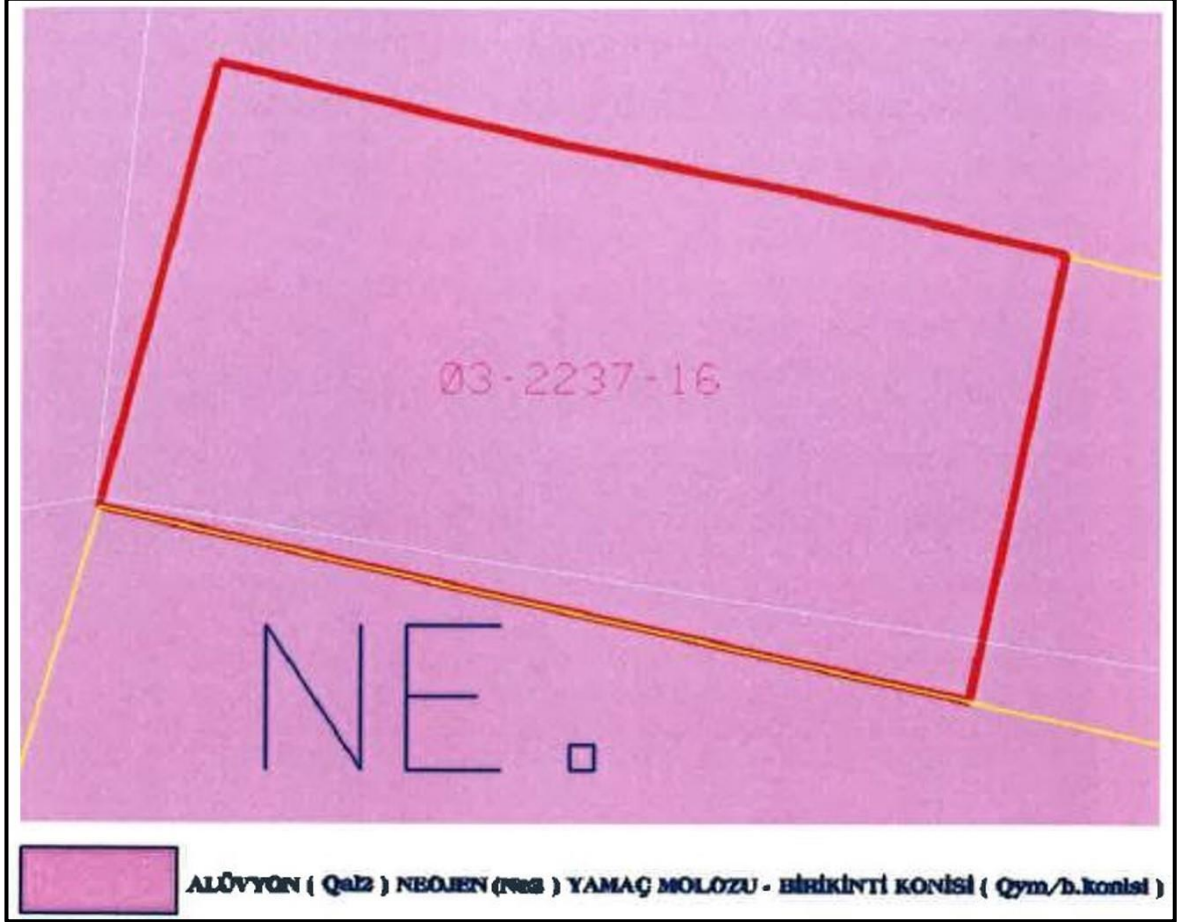
AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan “Türkiye Deprem Tehlike Haritası” incelendiğinde; Bursa İli’nin “Yüksek Tehlike ” olarak adlandırılan 1. Derece Deprem Kuşağı içerisinde yer aldığı görülmektedir. Bursa İli içerisinde Birinci Derece Deprem Bölgeleri; Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer, Mudanya,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



Şekil 5: Türkiye Deprem Tehlike Haritası (AFAD, 2018)

### 2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanının jeolojik yapısı incelendiğinde; söz konusu alanın Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu kapsamında “**Alüvyon (Qal2) Neojen2 (Ne2)**” olarak tanımlanan alan içerisinde kaldığı görülmektedir.



Şekil 6: Planlama Alanına İlişkin Yerleşime Uygunluk Haritası

#### ➤ Alüvyon (Qal2) Neojen2 (Ne2)

- Jeolojik olarak, bu alanlardaki neojen heterojen özellik göstermekte olup, yanarda ve düşeyde sık sık tedrici geçişler göstermektedir.
- Sahada ölçülen penetrasyon değerleri; N:17-30 arasında değişmektedir.
- Sahada yeraltı su seviyesine rastlanılmamıştır. Ancak yer yer mercekli su seviyelerine rastlanmıştır.
- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuvar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.

- Zemin hakim titreşim periyodu  $T_0$ :0.17-0.35 sn arasındadır.
- Parsel ölçeğinde az katlı yapılarda şişme problemi incelenmeli ve önlemleri alınmalıdır.
- Sahada vadi tabanı şeklinde oluşmuş düşük kotlarda, yüzeysel suların göllenmesini engelleyecek önlemlerin (yağmur suyu toplama sistemleri vb.) alınmasında yarar vardır.
- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadır.
- Zemin grubu C3, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır.
- Zemin profilinin üst 5 m. ile 10 m. kalınlığındaki kesimi sıkışabilir nitelikteki katı killerden oluşmaktadır. 7 kat ve üst yapılarda lokal zemin koşullarına, zemin büyütmelemlerine ve bodrum durumuna bağlı olarak oturma sorunu ortaya çıkacağından söz konusu kat üstünde yapılacak yapılarda özel temel sistemi ve zemin iyileştirme metotları gerekebilecektir.
- Bölge 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğe uyulması gereklidir.



### 2.4.3. Morfolojik Yapı

#### 2.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından arazi içerisinde düz ve düze yakın bir konuma sahiptir. Eğim %0-3 arasında değişmektedir. Alan doğudan batıya doğru yükselmektedir. Planlama alanı doğu-batı istikametinde denizden 132-137 m. yüksekliktedir.

#### 2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanı, düşük eğim derecesine sahip olup, alan geneli doğu bakılıdır.

### 2.5. PLANLAMA ALANI ARAZİ KULLANIM DURUMU

Planlama alanında, mevcutta bulunan yapılar yıkılmış durumda olup, yeniden yapılaşma sürecine girilmiştir. Yapılaşma büyük oranda tamamlanmış durumdadır. Alanın çevresinde ağırlıklı olarak Konut Alanları, Ticaret Alanları ve Yeşil Alanlar bulunmaktadır.



**Fotoğraf 1:** Planlama Alanının Görünüşü-1



**Fotoğraf 2:** Planlama Alanının Görünüşü-2

## 2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı sınırları içerisinde yer alan 2237 ada 16 parsel, özel mülkiyette aittir. Toplam alan büyüklüğü yaklaşık 488,00 m<sup>2</sup>'dir.

## 3. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

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

#### *"6.1.1.5. MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ"*

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

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

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

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

*6.1.1.5.5. Yerleşme merkezinin desantralizasyonu esastır.*

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

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

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

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

6.1.1.5.10. Ova korunmasına yönelik uygulama eylem planı hazırlanacaktır.

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

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

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

6.1.1.5.14. Sosyal donatı alanlarını arttıracak çalışmalar yapılacaktır.

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

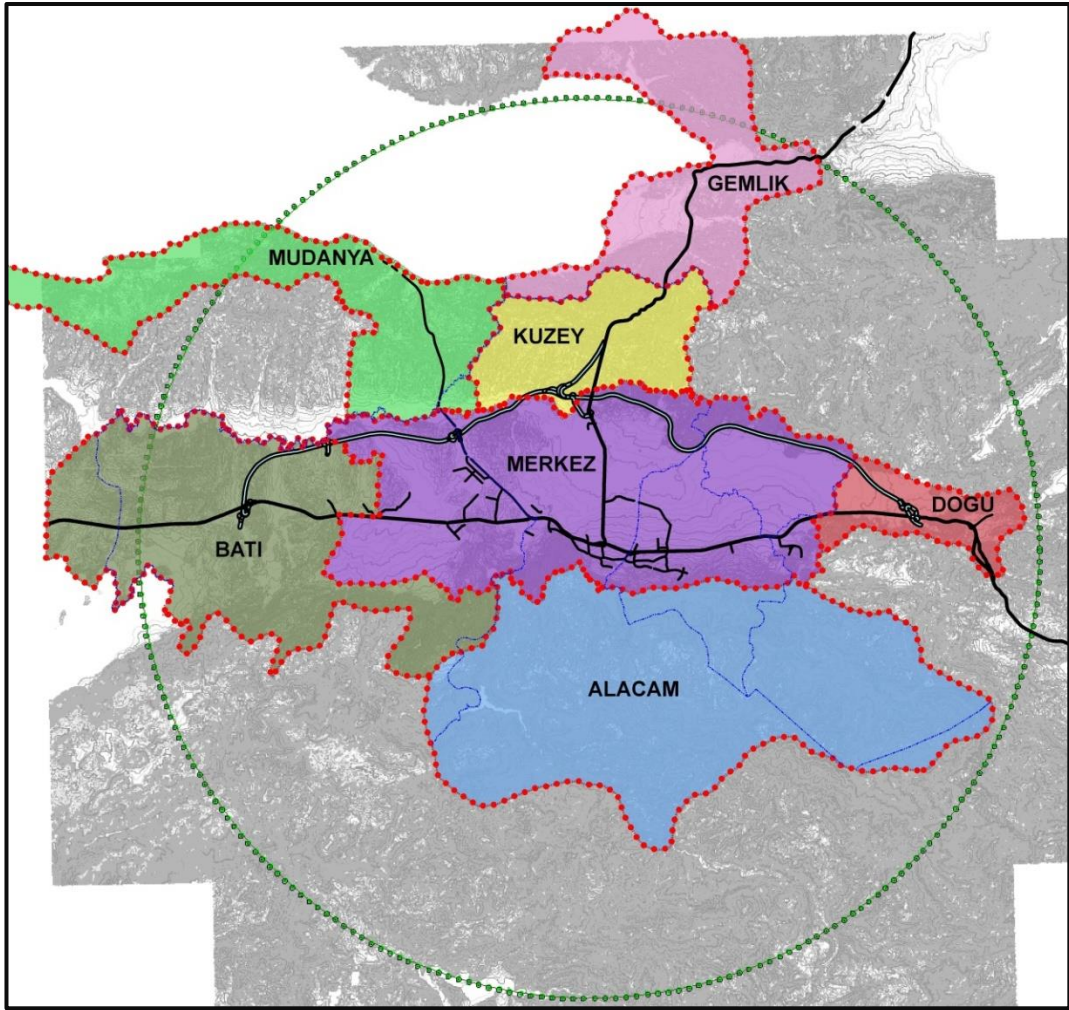


Şekil 7: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İçerisindeki Yeri



### 3.2. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

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

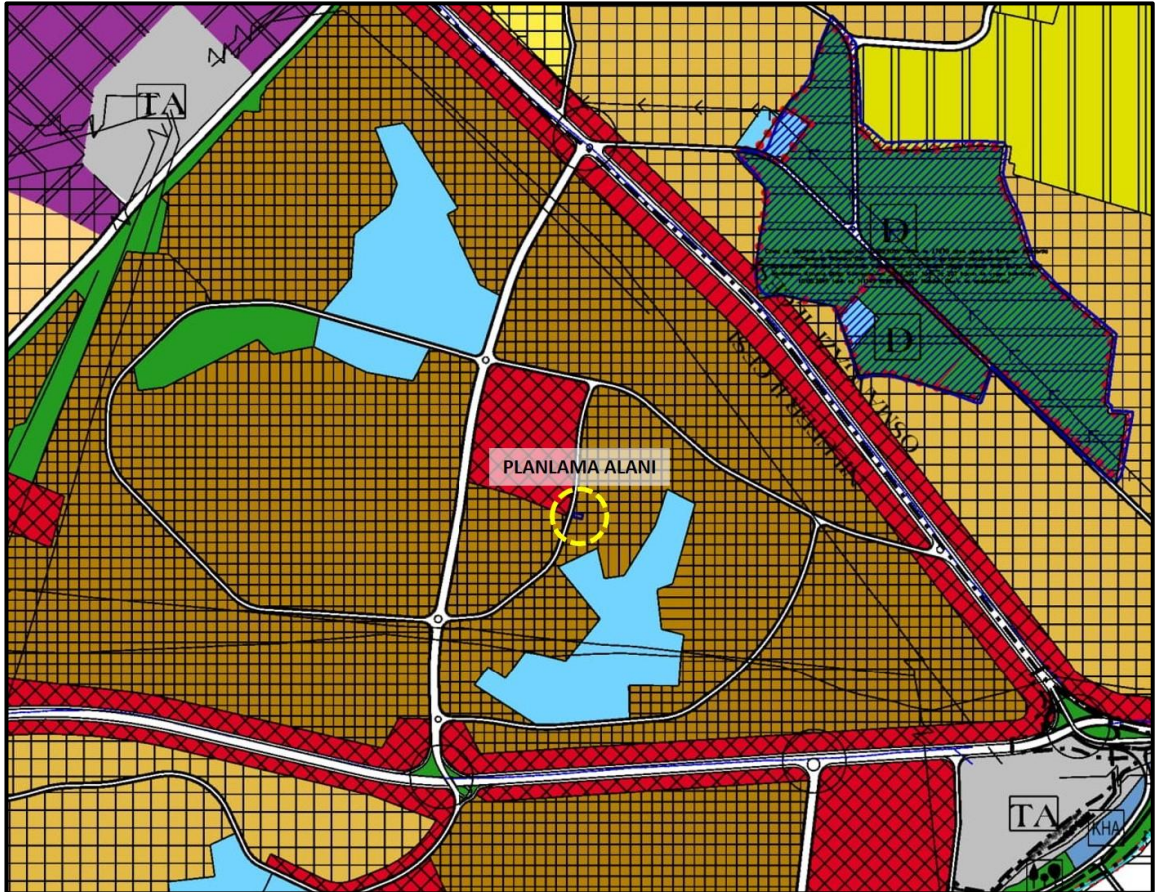


Şekil 8: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Planlama Bölgeleri Dağılımı

Planlama alanına ilişkin, mevcut plan kararları incelendiğinde; yürürlükteki 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı’nda söz konusu planlama alanı, “*Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı*” olarak planlıdır. Söz konusu parselin çevresinde ağırlıklı olarak Konut Alanları ve Ticaret Alanları yer almaktadır. Söz konusu alana ilişkin, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinde;

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

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



Şekil 9: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri



### 3.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanının, yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'ndaki durumu incelendiğinde; söz konusu parsel Kentsel Dönüşüm öncesi mevcut durumda **“400 ki/ha Yoğunlukta Meskun Konut Alanı”** planlı olup, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.06.2015 tarih 1320 sayılı kararı ile onaylanan Kentsel Dönüşüm amaçlı Nazım İmar Planı değişikliği ile birlikte **“Ticaret Alanı”** olarak planlanmıştır.



Şekil 10: Planlama Alanının Kentsel Dönüşüm Öncesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu



Şekil 11: Planlama Alanının Kentsel Dönüşümüne İlişkin 1/5000 Ölçekli (BBB Meclisi'nin 23.06.2015/1320 Sayılı Kararı İle Onaylı) Nazım İmar Planı Durumu



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

“2)TİCARET VE KENTSEL SERVİS ALANLARI başlığı altında;

2.2. TALİ İŞ MERKEZLERİ;

- Bu alanlarda her türlü ticari yapılar, özel ya da resmi sağlık, eğitim, spor, sosyal ve kültürel tesisler, ibadet yerleri, idari ve sosyal tesisler, yanıcı ve parlayıcı etkisi olmayan çevre sağlığı açısından tehlike arzermeyen depolar ile üst katlarda konut kullanımları yer alabilir.
- Üst katlarda konut alanları yer alabilir.
- Bu alanlarda hiçbir şekilde çevre sağlığı açısından tehlike yada olumsuzluk arzeden, görüntü, gürültü, hava, kirliliği oluşturan imalatlar yer alamaz.” maddeleri yer almaktadır.

“B) ARAZİ KULLANIMI KARARLARI başlığı altında;

1. KONUT ALANLARI;

- Yapılaşmasını büyük oranda tamamlamış meskun alanlarda, bu planda Uygulama İmar Planı’ndaki yoğunluktan fazla yoğunluk önerilmiş olsa bile 1/1000 ölçekli planların nüfus yoğunluğunu artıran plan revizyonları yapılamaz. Yoğunluğun arttırılması ancak alandaki sosyal donatıların arttırılmasını ve/ya kentsel dönüşümü içeren imar planları kapsamında yapılabilir.
- Nazım Plan sınırı içindeki konut alanlarında; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları’n da kullanılacak E=(emsal), toplam inşaat alanını ifade etmektedir. Yoğunluk hesabında dairedaki aile büyüklüğü 4 (dört) kişi kabul edilmiştir. Brüt yoğunlukla hesaplanan, bağımsız konut (daire) sayısı geçilemez.
- Brüt yoğunluk bu planda önerilen konut yerleşim alanının birim hektarında yaşayacak en fazla nüfusu ifade eder. Alanın hektar büyüklüğünün, önerilen nüfus yoğunluğu ile çarpımı ile elde edilen nüfus, o bölgede yaşayacak nüfusu ifade eder. Uygulama İmar Planı’nda önerilecek yoğunluk bu planda önerilen brüt yoğunluğu aşamaz.

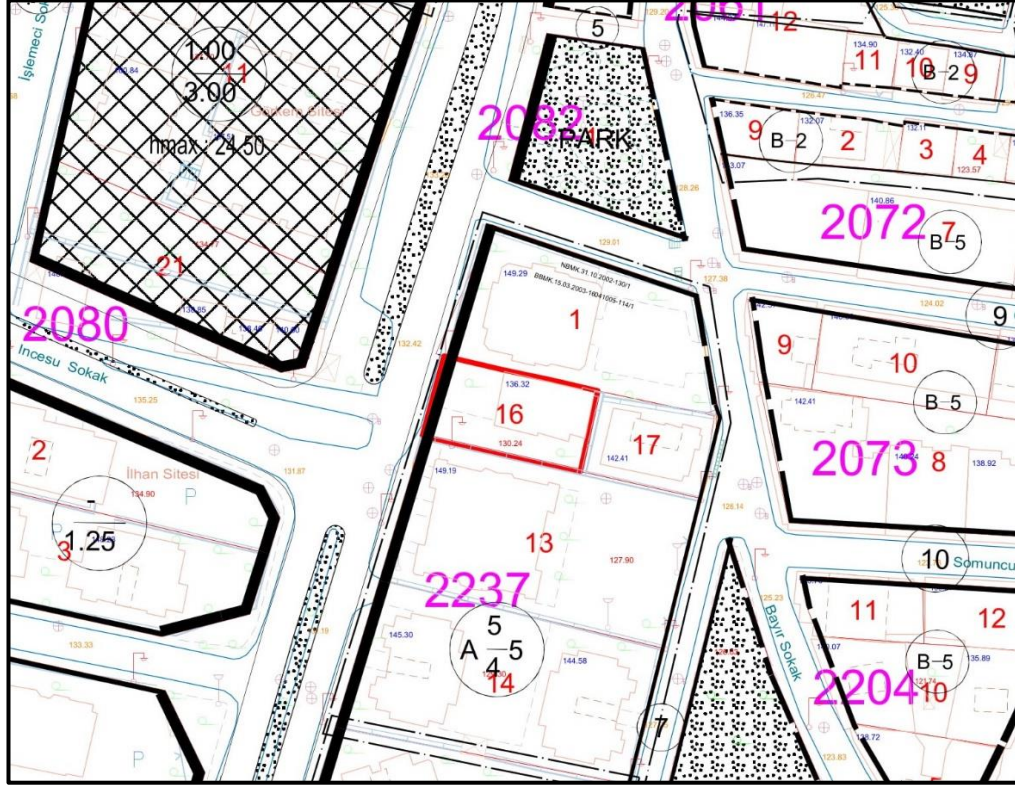
- Planlama alanında daha uygun çözümlerin üretilmesi için alt ölçek planlarda aynı plan ve uygulama kapsamına giren komşu alanların arasında yoğunluk transferi yapılabilir. Ancak her koşulda; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda ilgili etap alanının nüfus yoğunluğunun aşılmaması koşulu esastır.
- Büyük parsellerde ve toplu konut şeklinde yapılan uygulamaların nüfus yoğunluğu artırılmadan alt ölçek planlarda özendirilmesi sağlanacaktır.” maddeleri yer almaktadır.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (%)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )
400 ki/ha YOĞUNLUKTA MESKUN KONUT ALANI (KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖNCESİ)	484,75	%100	-	-
TİCARET ALANI (KENTSEL DÖNÜŞÜM- BBMK: 23.06.2015/1320)	-	-	484,75	%100
<b>TOPLAM</b>	<b>484,75</b>	<b>%100</b>	<b>484,75</b>	<b>%100</b>

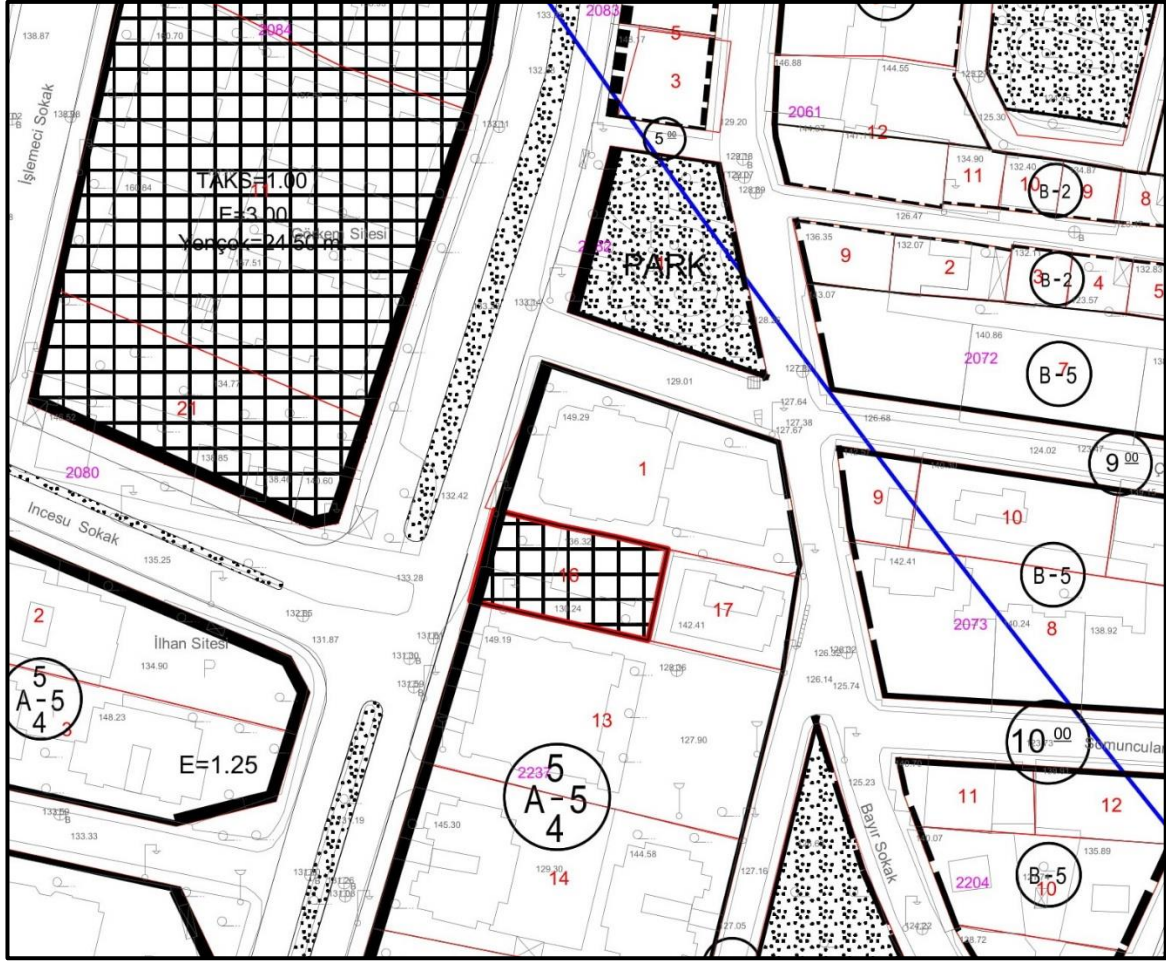
**Tablo 2:** Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Kullanımları

### 3.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanına ilişkin 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı kararları incelendiğinde; söz konusu planlama alanı, Kentsel Dönüşüm öncesi mevcut durumda, **“Ayrık Nizam E:1.25, 5 kat yapılaşma koşullu Konut Alanı”** olarak planlıdır.







Şekil 13: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüme İlişkin İptal Edilen (BBB Meclisi'nin 19.11.2015/2132 Sayılı Kararı İle Onaylı) Uygulama İmar Planı Durumu

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (%)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )
KONUT ALANI (KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖNCESİ)	488,00	%100	-	-
TİCARET ALANI (KENTSEL DÖNÜŞÜM- BBMK: 19.11.2015/2132 )	-	-	488,00	%100
TOPLAM	488,00	%100	488,00	%100

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

## 4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

### 4.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21C05C1B pafta, 2237 ada 16 parselde kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı Değişikliği ile; riskli yapıların ortadan kaldırılıp, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturulması amaçlanmıştır. Parselin **“14.11.2016 tarihli ve 137250 Yapı Kimlik Numaralı Riskli Yapı Şerhi”** bulunmakta olup, mevcutta bulunan riskli yapılar yıkılmış ve yeniden yapılaşma sürecine girilmiştir.

Söz konusu parselde; nüfus veya yapı yoğunluğundan kaynaklı donatı ihtiyacının karşılanmasına yönelik kentsel dönüşüme ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.11.2015 tarih ve 2132 sayılı kararı ile onaylı planı iptal edilmiş olup, mevcutta parsel plansız durumdadır. Planlama alanında, 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 Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yetkisi doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talep edilmektedir.

### 4.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanı, *“6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun”* kapsamında riskli yapı olarak belirlenmiş olup, söz konusu parselde gerçekleşecek olan Kentsel Dönüşüm doğrultusunda artan nüfus yoğunluğuna karşılık Teknik ve Sosyal Donatı Alanı ayrılması gerekliliği bulunmaktadır. Sosyal Donatı Alanı hesabı **“Konut Alanlarında kişi başına düşen inşaat alanı metrekaresi 31.25 m<sup>2</sup> üzerinden, kişi başına düşen sosyal donatı alanı ise 10 m<sup>2</sup> üzerinden hesaplanacaktır. Kentsel Dönüşüme yönelik yapılan emsal artışından kaynaklı ortaya çıkan yapı yoğunluğunun gerektirdiği Sosyal Donatı Alanı, Ticaret Alanları'ndan karşılanmayacaktır.”** kabulü doğrultusunda yapılmakta olup, söz konusu planlama alanında 0.20 emsal artışına konu alanın **“Ticaret Alanı”** olarak kullanılacak olmasından dolayı Sosyal Donatı Alanı ihtiyacı oluşmamaktadır.

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B, METRUK)
2237/16	488,00	-	B

	Tarihi/Sayısı	Bağımsız Bölüm (m <sup>2</sup> )	Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )
Ruhsat Bilgileri	27.07.2017 – 986/07	1071,20	1403,10

	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m <sup>2</sup> )
Riskli Yapı Bilgileri	14.11.2016	133,08

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ PLAN (m <sup>2</sup> )	FARK
KONUT ALANI	488,00	-	-488,00
TİCARET ALANI	-	488,00	+488,00
TİCARET-KONUT ALANI	-	-	-
DİĞER ALANLAR	-	-	-
<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>488,00</b>	<b>488,00</b>	<b>-</b>

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

	MEVCUT İNŞAAT ALANI	ÖNERİ İNŞAAT ALANI	ARTAN İNŞAAT ALANI
KONUT ALANI	488,00x1.25=610,00	-	-610,00
TİCARET ALANI	-	488,00x1.45=707,60	+707,60
<b>0.20 EMSAL ARTIŞI İLE ARTAN İNŞAAT ALANI TOPLAMI</b>			<b>97,60</b>

	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
TİCARET ALANI	0	0	0
<b>TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI</b>			<b>0</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 4:** Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı-1

**\*\* Toplam öneri inşaat alanı 707,60 m<sup>2</sup> olup tamamı ticaret alanı olarak kullanılmaktadır. Bu oranla 0.20 emsal artışının tamamının Ticaret Alanı olarak kullanıldığı görülmektedir. Kentsel dönüşüme yönelik yapılan emsal artışından kaynaklı ortaya çıkan yapı yoğunluğunun gerektirdiği donatı artışının, Ticaret Alanlarından karşılanmayacak olmasından dolayı parselde donatı alanına ihtiyaç duyulmamaktadır.**



#### 4.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Planlama alanı sınırları içerisinde yer alan 2237 ada 16 parselde, nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı ihtiyacının karşılanmasına yönelik kentsel dönüşüme ilişkin plan değişikliği hazırlanmış olup, mahkeme kararları ile 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. Parselin 14.11.2016 tarihli, 137250 Yapı Kimlik Numaralı Riskli Yapı Şerhi bulunmakta olup, mevcutta bulunan riskli yapılar yıkılmış durumdadır.

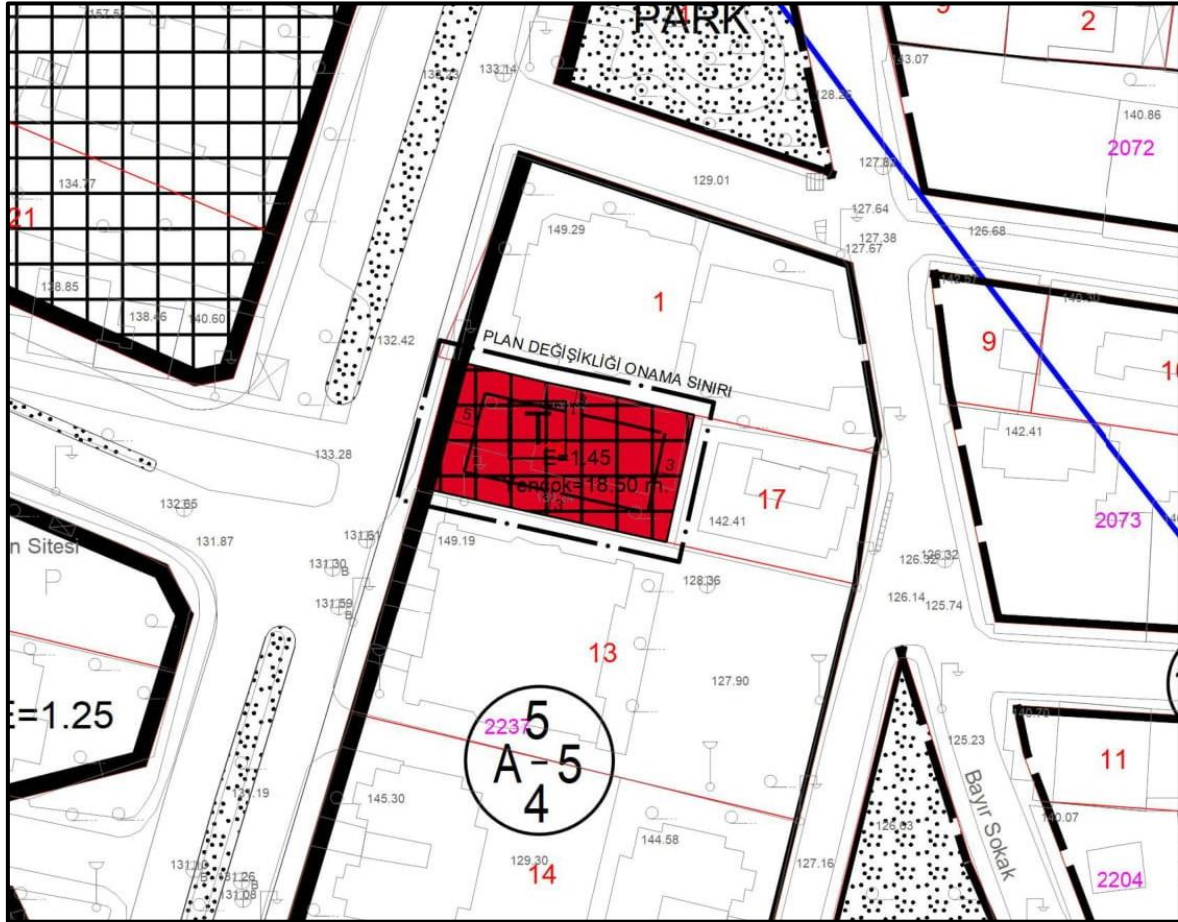
Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Mevcut Durumda **“Ayrık Nizam E:1.25, 5 kat yapılaşma koşullu Konut Alanı”** planlı olan parsel, Kentsel Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı ile birlikte **“Ticaret Alanı”** olarak planlanmış olup, kentsel dönüşüme ilişkin plan notları eklenerek uygun bulunmuştur. Nilüfer Belediye Meclisi'nin 06.08.2015 tarih ve 785 sayılı kararı ile uygun görülmeyen, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.11.2015 tarih 2132 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanan bu plan değişikliği iptal edilmiştir.

Mevcutta plansız durumda olan parselin fonksiyonu **“Ticaret Alanı”** olarak belirlenmiş olup, yapılaşma koşulları **E:1.45, Yencok:18,50 m.** olarak önerilmiştir. Söz konusu planlama alanında 0.20 emsal artışının tamamının Ticaret Alanı olarak kullanıldığı görülmektedir. Kentsel dönüşüme yönelik yapılan emsal artışından kaynaklı ortaya çıkan yapı yoğunluğunun gerektirdiği donatı artışının, Ticaret Alanlarından karşılanmayacak olmasından dolayı parselde donatı alanına ihtiyaç duyulmamaktadır. Parselde yapı yaklaşma mesafeleri komşu parsellerden 3'er metre, yol cephesinden ise 5 metre olarak belirlenmiştir.

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 0 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.Emsal artışının tamamı Ticaret olarak kullanıldığından donatı ihtiyacı bulunmamaktadır.”** şeklinde plan notu ilave edilmiştir.

	TOPLAM ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )
GEREKLİ SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI	0 m <sup>2</sup>
ÖNERİLEN SOSYAL DONATI ALANI	0 m <sup>2</sup>
KALAN SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI	-

**Tablo 5:** Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı-2



**Şekil 14:** Planlama Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Planlama alanının fonksiyonu “Ticaret Alanı” belirlenmiş olup, alan büyüklüğü aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (%)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (%)
TİCARET ALANI	-	-	488,00	%100

**Tablo 6:** Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Kullanımları

## 5. PLAN NOTLARI

- 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  $31,25 \text{ m}^2$  ve kişi başı en düşük donatı alanı  $10 \text{ m}^2$  olarak kabul edilmiş ve  $0 \text{ m}^2$  olarak hesaplanmıştır. Emsal artışının tamamı ticaret olarak kullanıldığından donatı ihtiyacı bulunmamaktadır.
- 3) Emsal,  $488,00 \text{ m}^2$  üzerinden hesaplanacaktır.
- 4) Emsal artışına konu inşaat alanının tamamı Ticaret Alanı olarak kullanılacaktır.
- 5) Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrılacağından, Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.