

## 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 .....	6
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU .....	7
6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 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 .....	8
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI .....	10
7.1. Planlama Alanı Kullanımları .....	11
7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları .....	11

### 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 Nazım İmar Planı Durumu.....	8
Şekil 5:1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu.....	9
Şekil 6:5748 Ada 10 Sayılı Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı .....	11

### TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları .....	9
Tablo 2: Yapı Ruhsatı Veri Karşılaştırması ( Hane halkı büyüklüğü TÜİK verilerine göre 3,7 baz alınmıştır.) .....	10
Tablo 3: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları .....	11

### FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1 .....	6
Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2 .....	6
Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3 .....	6
Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4 .....	6

## 1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, 5748 ada 10 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu 10 sayılı parselin mevcut durumuna bakıldığında parseldeki riskli yapılar yıkılmış olup yeniden yapılaşma sürecine girmiştir. Güneyinden 12 metrelik taşıt yolu (1. sokak) geçmekte olup, geniş bir ulaşım aksından cephe almaktadır. Parselin çeperinde ise konut alanları ve donatı alanları mevcuttur.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda planlama alanı Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı'nda kalmaktadır. Planlama alanının çevresi ağırlıklı olarak konut alanı, sağlık ve park olarak planlıdır. 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda Konut Ve Ticaret Alanı'dır.

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Görükle Armutluk Mevkii Revizyonu Uygulama İmar Planı'nda parsel, ticaret-konut alanı olup E:1.00, Yençok:12.50m yapılaşma koşullarına sahiptir. Parselin riskli yapı şerhi bulunmakta olup, mevcutta bulunan riskli yapılar yıkılmış durumdadır. Parselin 15.05.2017 tarih ve 962/11 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır. Söz konusu parselde; Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 31.08.2016 tarih ve 1715 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliği mahkeme kararı ile iptal edilmiştir. Parselde yapımı devam etmekte olan proje, yapı ruhsatı verildiği tarihte geçerli olan yönetmeliğe göre hazırlanmış olup, bu hakkın devamlılığının sağlanabilmesi amacıyla yükseklik ve yapı çekme mesafeleri ile ruhsatında bulunan otopark hesabına esas toplam yapı inşaat alanı ve bağımsız bölüm alanına istinaden plan değişikliği talep edilmektedir.

## 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

### 2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Kurtuluş Mahallesi içinde bulunan yaklaşık 9914,89 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde ağırlıklı olarak konut ve donatı alanı bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

### 2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Kurtuluş Mahallesi içinde bulunan 12 m.'lik 1. Sokak ve 10 m.'lik Halide Edip Adıvar Caddesinden giriş almaktadır. Planlama alanının konumu irdelendiğinde İzmir Yolu, Anafartalar Caddesi gibi bölgenin çok önemli ulaşım akslarına oldukça yakın mesafede olduğu görülmektedir.



Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

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

#### 3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından orta eğim derecesine sahip olup, eğim %5-10 arasında değişmektedir. Alan, ağırlıklı olarak kuzeyden güneye doğru yükselmektedir.

#### 3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı kuzey-güney istikametinde denizden 124-135m 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 Ticaret-konut alanı olup çevresinde konut kullanımı yoğunluktadır. Konut alanı kullanımı dışında alanda düzenlenmiş sağlık alanları ile düzenlenmiş park alanları 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

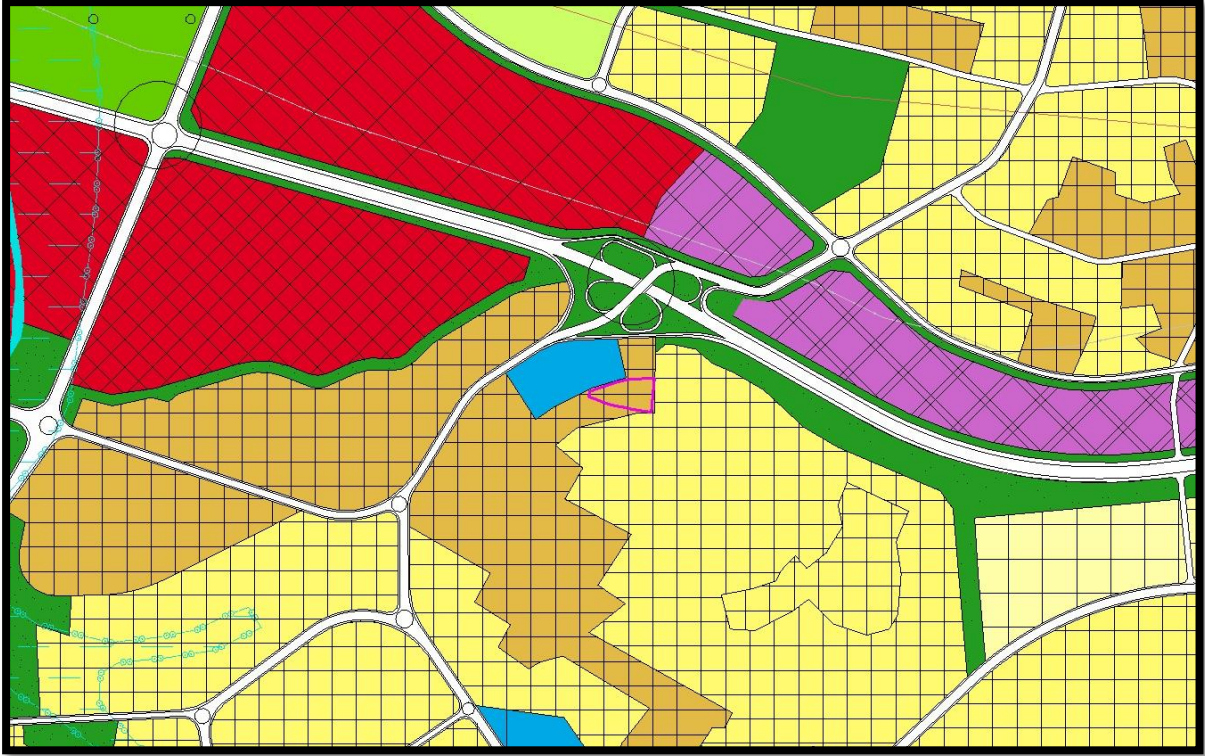
## 5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 5748 ada 10 sayılı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, tamamı özel mülkiyete aittir. Toplam alan büyüklüğü 9914,89 m<sup>2</sup>'dir.

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

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

Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı olarak tanımlanmıştır.



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

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı Konut ve Ticaret alanıdır.

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

İmar durumu sorgusunda aşağıda yer alan plan notları mevcuttur.

- 8





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

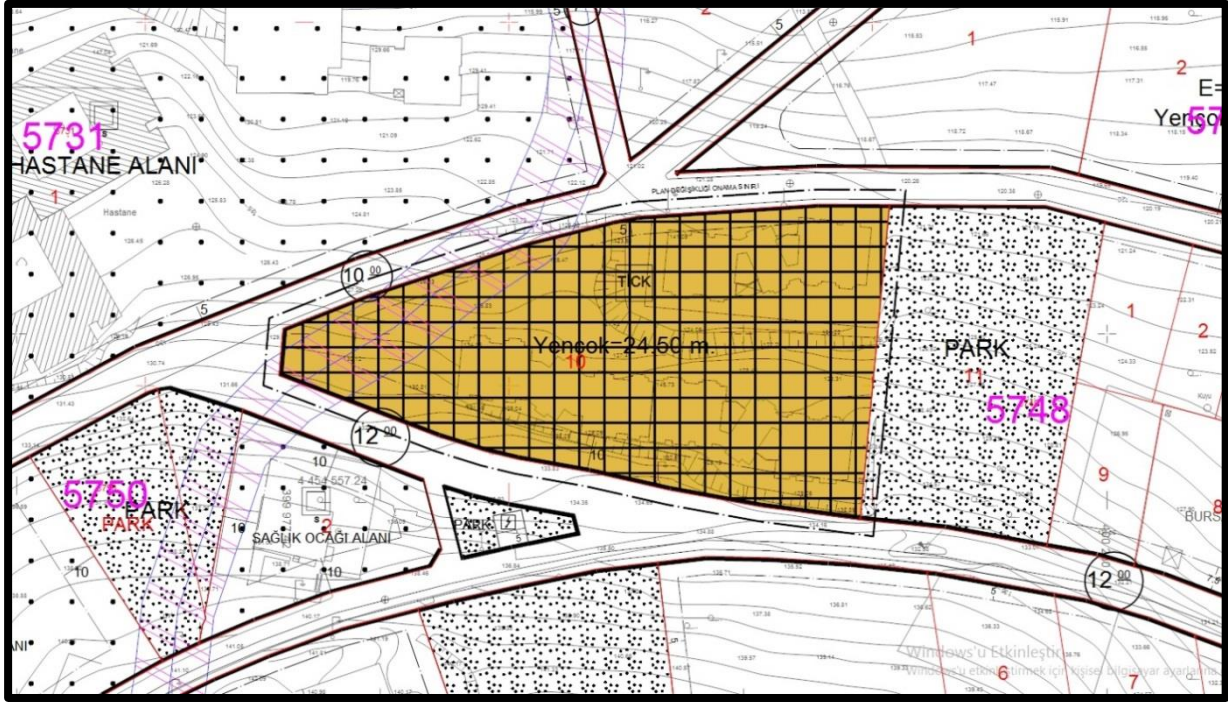
Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Kurtuluş Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21C02D2B pafta, 5748 ada 10 numarada kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Görükle Armutluk Mevkii Revizyonu Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; riskli yapıların ortadan kaldırılıp, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturulması amaçlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliğinde; mahkeme kararınca iptal edilen, Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 31.08.2016 tarih ve 1715 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliği öncesinde Konut Alanı planlı olan parsel, Ticaret ve Konut Alanı önerilmiş olup, kat yüksekliği 12.50m'den 24.50m'ye çıkarılmıştır. Mevcut çekme mesafeleri korunmuştur. Parselde yapımı devam etmekte olan proje, yapı ruhsatı verildiği tarihte geçerli olan yönetmeliğe göre hazırlanmış olup, bu hakkın devamlılığının sağlanabilmesi amacıyla 2 adet plan notu ilave edilmiştir.

Parselin eski yapı ruhsatı (Ek-1) incelendiğinde 180 adet konut birimi ve 3 adet ticaret birimi var olduğu görülmektedir. Yeni yapı ruhsatına göre ise 135 adet konut birimi ve 26 adet ticaret birimi bulunmaktadır. Bu verilerden anlaşılabacağı üzere emsal değerindeki artış ticari birimlerde kullanılmış olup, nüfus yoğunluğunda ise 166 kişi azalma sağlanmıştır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin EK-2 Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı tablosunda yer alan donatı standartlarına göre 3361,5 m<sup>2</sup>'lik bir donatı alanı artışı söz konusudur. Dolayısıyla emsal artışına ilişkin, 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında herhangi bir donatı alanı artışına ihtiyaç duyulmamaktadır.

YAPI RUHSATI	Konut Birimi	Ticaret Birimi	Nüfus(ki)=(Konut Birimi x Hanehalkı Büyüklüğü)
Eski Yapı Ruhsatı	180	3	666
Yeni Yapı Ruhsatı	135	26	500

Tablo 2: Yapı Ruhsatı Veri Karşılaştırması ( Hane halkı büyüklüğü TÜİK verilerine göre 3,7 baz alınmıştır.)



Şekil 6: 5748 Ada 10 Sayılı Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı

## 7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu ve parsel büyüklükleri korunmuştur.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )
Konut ve Ticaret Alanı	9914,89	9914,89

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

## 7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları

1) Yapı çekme mesafeleri ve Yençok sağlamak kaydıyla 15.05.2017 tarih 962/11 sayılı ruhsatında bulunan otopark hesabına esas 29158,60 m<sup>2</sup> toplam yapı inşaat alanı 21502,60 m<sup>2</sup> bağımsız bölüm alanlarını aşamaz.


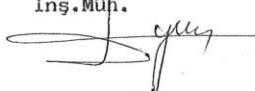
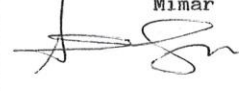
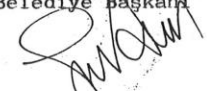
2) Nüfus artışından kaynaklı donatı ihtiyaç bulunması durumunda, ruhsat vermeye yetkili belediyelerin meclisi tarafından, donatı alanları elde edilmesine yönelik uygulama yöntemi hakkında karar alınarak, bu doğrultuda uygulama yapılacaktır.



EK-1

**YAPI RUHSATI**  
(BUILDING LICENCE)

İŞBU YAPIDA TÜRK STANDARDINA UYGUN YAPI MALZEMESİ  
VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ŞARTTIR. BU ŞART GEÇİCİ  
KABULE VEYA İSKAN RUHSATINA ESAS TEŞKİL EDER.

1. Ruhsat Veren Kurum <b>GÖRÜKLE BELEDİYESİ</b>				2. Ruhsat Tarihi <b>16.03.1999</b>				3. Ruhsat Numarası <b>1999/09</b>							
4. Ruhsat Veriliş Maksudı <b>Tadilat</b>				5. Mahallesi <b>Armutluk Mevkii</b>				6. Pafta No. <b>29H-IIIb</b>				7. Ada No. <b>445</b>		8. Parsel No. <b>1</b>	
9. İmar Durumu Tarihi <b>11.11.1997</b>				10. İmar Durumu Numarası <b>--</b>				11. Isınma Türü <b>Kalorifer</b>				12. Yakıt Türü <b>Sıvı</b>			
13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum <b>Nilüfer Tapu Sicil Müdürlüğü</b>				14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi <b>19.04.1997</b>				15. Tapu Tescil Belgesi Numarası <b>1744</b>							
YAPI SAHİBİNİN								YAPI MÜTEAHHİDİNİN							
16. Adı, Soyadı / Ünvanı <b>S.S.GÖRKENT NAZLI KONUT YAPI KOOPERATİFİ</b>								20. Adı, Soyadı / Ünvanı				21. Kurum Sicil No.			
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi <b>Yıldırım V.D.</b>				18. Vergi Dairesi Sicil No. <b>4100012608</b>				22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi				23. Vergi Dairesi Sicil No.			
19. Adresi <b>Belediye Pasajı Kat:2 No:4</b> <b>Görükle/BURSA</b>								24. Adresi							
25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanılma Maksudı		26. Ünite Sayısı	27. Yüz Ölçümü	28. Yol Seviyesi Altında Kat Sayısı	29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı	30. Toplam Kat Sayısı	31. Yapının Yüksekliği	32. 1m <sup>2</sup> sinin Maliyeti	33. Yapının Sınıfı	34. Yapının Grubu					
A-B-C BLOK DÜKKAN		3	744	1	5	6	15,00	44.666.000.-	III	B					
A-B-C " KONUT		180	12102												
Toplam		183	12846												
35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymeti (Arsa Hariç) <b>573.779.436.000.-</b>				36. Alt Olduğu Yıl <b>1998</b>		37. Yapının Arsa Değeri <b>2.980.000.000.-</b>		38. Toplam Maliyet Arsa Dahil <b>576.759.436.000.-</b>							
39. İskeletin Cinsi <b>B.A.K.</b>				40. İskeletin Dolgu Maddesi <b>Gazlı Beton</b>				41. Yığma Yapının Cinsi							
RUHSAT EKİ PROJELER								FENNİ MES'ULÜN (TUS)							
42. Mimari Proje <b>Yapı Tek Müh.Mim.</b> <b>Yıldırım V.D.-9379930022</b>								49. Adı, Soyadı <b>Levent Hayri DİK-Mimar</b> <b>Yıldırım V.D.-2950028904</b>							
43. Statik Proje <b>--</b>								50. Adresi <b>Mudanya Cad.Tan Sit. A Blok No:83/5</b> <b>BURSA</b>							
44. Tesisat Projeleri <b>--</b>								51. Taahhüdü <b>Bursa Dördüncü Noteri</b> <b>15.03.99- 05889</b>				54. İmzası 			
45. Dolgu Toplamı		46. Kazı Toplamı	47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı	52. Kurum Sicil No. <b>21</b>											
48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer				53. Oda Sicil No. <b>14666</b>											
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER															
55. Gelirin Mahiyeti		56. Mabuz Tarihi	57. Makbuz No	58. Tutarı (TL)		59. Açıklama			60. Otopark Harcı						
Yol-Kanal Harcı						26.01.1998 tarih ve			Trafik Komisyonunun						
Bina İnşaat Harcı						1998/10 sayılı inşaat			gün ve						
Ceza						ruhsatından sonraki			sayılı kararı gereğince parselden						
						tadilat ruhsatıdır.			otopark ihtiyacı karşılanmadığından						
									TL otopark bedeli tahsil edilmiştir.						
3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23, ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan Fen adamının da imzası alınarak İşbu YAPI RUHSATI verilmiştir.															
61. Düzenleyenin Adı, Soyadı, Ünvanı ve İmzası <b>Engin YENER</b> <b>İng.Müh.</b> 				62. Kontrol Edenin Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası ve Mühür <b>Belgin ÇETİNER LÜMALI</b> <b>Mimar</b> 				63. Onaylayanın Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası ve Mühür <b>Hüseyin AKKUŞ</b> <b>Belediye Başkanı</b> 							

ÇUMAYSAN Ank. Tel : 0 (312) 256 62 70 / 10 hat pbx 1996 TS.8737

1. Yapı Sahibine, 2. Belediyeye kalacak, 3. Maliye ve Gümrük Bakanlığına, 4. Devlet İstatistik Enstitüsüne