



**BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
İMAR ve ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI  
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

**NİLÜFER İLÇESİ FETHİYE MAHALLESİ**  
**2186 ADA 3 PARSELE İLİŞKİN**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**  
**DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

# İÇİNDEKİLER

<b>1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....</b>	<b>2</b>
1.1. Kapsam.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
1.2. Amaç ve Gerekçe.....	2
<b>2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ .....</b>	<b>3</b>
<b>3. EKLER.....</b>	<b>5</b>

## 1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

### 1.1. Planlama Alanının Konumu

Planlama alanı Nilüfer İlçe merkezinde, İzmir-Bursa yolunun yaklaşık 220 metre kuzeyinde, İzmir-Bursa yolu ile Mudanya-Bursa yolunu birbirine bağlayan ve Nilüfer ilçesinin önemli arterlerinden olan Fatih Sultan Mehmet Bulvarının yaklaşık 70 metre batısında konumlanmıştır. Bölgedeki önemli röper noktalarından olan Acıbadem Hastanesi, planlama alanının güney yönünde karşı cephesinde bulunmaktadır. Nilüfer Belediye binası da alanın yaklaşık 870 metre kuzeydoğusunda bulunmaktadır. Parsel doğu yönünde Lozan Sokak, güney yönünde ise Sümer Sokak' a cephelidir. Alanın çevresinde genel olarak ayırık nizam 5, 6 katlı, genelde siteler şeklinde yapılaşmış konut bölgesi bulunmaktadır. Alan ve Acıbadem Hastanesi çevresinde bulunan binaların zemin katlarında genelde ticaret kullanımı görülmektedir. Alanın yaklaşık 70 metre doğusunda bulunan Fatih Sultan Mehmet Bulvarı üzerinde de zemin katlarda tamamen ticaret kullanımı hakimdir. Halihazırda parsel üzerindeki yapılar riskli yapı tespiti yapılarak yıkılmıştır. Alan genel olarak düz bir yapıda olmakla beraber, alanın güney cephesinde bulunan Sümer Sokak doğu yönünde azalan orta derecede eğime sahiptir.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

### 1.2. Amaç ve Gerekçe

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Fethiye Mahallesi, 2186 Ada 3 Parsele ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin amacı; plan değişikliğine konu alanda Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.03.2018 tarih ve 917 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine TMMOB Şehir Plancıları

Odası Bursa Şubesi'nin sayılı askı itirazının değerlendirilerek, kısmen kabul edilerek plan notlarının eklenmiştir.

## 2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Planların kademeli birlikteliği ilkesinden hareketle; Bursa 1/100.000 ölçekli 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı planlama kararlarına, Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına ve 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak **1389,00 m<sup>2</sup>** alanda, yasa ve yönetmeliklere uygun olarak plan değişikliği hazırlanmıştır. Plan Değişikliğinde; yapıların fiziksel olarak dayanımsız olduğu **RİSKLİ YAPI TESPİTİ** ile **"İSPATI"** temel alınarak, planlama stratejisi şekillendirilmiştir.

Söz konusu plan değişikliği plan notlarının 1. maddesi korunarak, "Nüfus artışından kaynaklı donatı ihtiyacı bulunması durumunda, ruhsat vermeye yetkili Belediyelerin Meclisi tarafından, donatı alanları elde edilmesine yönelik uygulama yöntemi hakkında karar alınarak, bu doğrultuda uygulama yapılacaktır." şeklindeki 2 numaralı plan notu **iptal edilmiş,**

"2-) Nüfus ve yapı yoğunluğundan kaynaklı donatı ihtiyacı karşılanması için yetkili Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 31.05.2018 tarih ve 1537 sayılı kararı doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

3) Donatı teminine ilişkin gerekli işlemler gerçekleşmediği sürece, emsal artışına yönelik plan değişikliği geçerli değildir.

4) Emsal artışı konut alanı olarak sağlanıyor ise artışın tamamı, emsal artışı ticaret alanı olarak sağlanıyor ise artışın %50'si donatı hesabına tabi olacaktır.

5) Sosyal ve Teknik Donatı Alanları'nın kamulaştırma işlemi Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılacaktır.

6) Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 31.05.2018 tarih ve 1537 sayılı kararında belirlenen yöntem doğrultusunda elde edilecek bedel veya araziler, Kentsel Dönüşüm gerçekleştirilen ilgili Planlama Bölgeleri'nde (İlçesinde) gerçekleştirilecek plan revizyonu kapsamında yine donatı alanı olarak kullanılacaktır.

**NİLÜFER İLÇESİ, FETHİYE MAHALLESİ, 2186 ADA, 3 SAYILI PARSELE  
İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI  
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ**

1) Yapı, çekme mesafeleri ve Yençok sağlanmak kaydıyla 12.03.2018 tarih 1043/03 sayılı ruhsatında bulunan otopark hesabına esas 6257,10 m2 toplam yapı inşaat alanı ve 4426,40 m2 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.~~

2) Nüfus ve yapı yoğunluğundan kaynaklı donatı ihtiyacı karşılanması için yetkili Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 31.05.2018 tarih ve 1537 sayılı kararı doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

3) Donatı teminine ilişkin gerekli işlemler gerçekleşmediği sürece, emsal artışına yönelik plan değişikliği geçerli değildir.

4) Emsal artışı konut alanı olarak sağlanıyor ise artışın tamamı, emsal artışı ticaret alanı olarak sağlanıyor ise artışın %50'si donatı hesabına tabi olacaktır.

5) Sosyal ve Teknik Donatı Alanları'nın kamulaştırma işlemi Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılacaktır.

6) Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 31.05.2018 tarih ve 1537 sayılı kararında belirlenen yöntem doğrultusunda elde edilecek bedel veya araziler, Kentsel Dönüşüm gerçekleştirilen ilgili Planlama Bölgeleri'nde (ilçesinde) gerçekleştirilecek plan revizyonu kapsamında yine donatı alanı olarak kullanılacaktır.

### 3. EKLER

Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 05.09.2016 tarih ve 14820 sayılı yazısı



T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK  
BAKANLIĞI

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

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

MEKANSAL PLANLAMA GENEL  
MÜDÜRLÜĞÜ - Marmara Bölgesi Planl  
Müdürlüğü  
05/09/2016 18:46 - 50892535-305.03.99-E.  
08158973

#### 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 hangilerininin 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)