



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

**NİLÜFER İLÇESİ KONAK MAHALLESİ**  
**389 ADA 6 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.....	2
1.2. Amaç ve Gerekçe.....	2
<b>2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ .....</b>	<b>2</b>
<b>3. EKLER.....</b>	<b>4</b>

## 1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

### 1.1. Kapsam

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Konak Mahallesi 389 Ada 6 Parseli kapsamaktadır.

Plan değişikliğine konu Nilüfer İlçesi, Konak Mahallesi, 389 ada, 6 parsel 3954,08 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olup önemli bir ulaşım aksı olan Beşevler Caddesi'nin güneyinde, Kale Sokak'ın kuzeyinde, Beyaz Sokak'ın doğusunda yer almaktadır.



*Planlama Alanı Uydu Görüntüsü*

### 1.2. Amaç ve Gerekçe

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Konak Mahallesi, 389 Ada 6 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 927 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi'nin 16.18.1396 (BBB-95639) sayılı askı itirazının değerlendirilerek, kısmen kabul edilmesi ve söz konusu plan değişikliğindeki net olmayan plan notlarının, yetkili Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce, Kentsel Dönüşüm uygulamalarında ortaya çıkan sosyal ve teknik donatı ihtiyacının karşılanmasına yönelik ilkelerin belirlendiği 31.05.2018 tarih ve 1537 sayılı kararı doğrultusunda uygulama yapılmasının sağlanmasıdır.

## 2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Bu raporda açıklanan amaç ve gerekçe doğrultusunda, Nilüfer İlçesi, Konak Mahallesi, 389 ada, 6 parselin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.03.2018 tarih ve 927 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde "Ticaret-Konut Alanı" olan alan kullanım kararı korunmuştur.

**NİLÜFER İLÇESİ KONAK MAHALLESİ 389 ADA 6 PARSELE İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

1. YAPI ÇEKME MESAFELERİ VE Y.ENÇOK SAĞLAMAK KAYDIYLA 13.11.2017 TARİH VE 2017/15 SAYILI RUHSATINDA BULUNAN OTOPARK HESABINA ESAS 19947,50 m<sup>2</sup> TOPLAM İNŞAAT ALANI 14779,80 m<sup>2</sup> BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANLARINI AŞAMAZ.
2. NÜFUS VEYA YAPI YOĞUNLUĞUNDAN KAYNAKLI DONATI İHTİYACI KARŞILANMASI İÇİN YETKİLİ BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ'NİN 31.05.2018 TARİH VE 1537 SAYILI KARARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
3. DONATI TEMİNİNE İLİŞKİN GEREKLİ İŞLEMLER GERÇEKLEŞMEDİĞİ SÜRECE, EMSAL ARTIŞINA YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEÇERLİ DEĞİLDİR.
4. EMSAL ARTIŞI KONUT ALANI OLARAK SAĞLANIYOR İSE ARTIŞIN TAMAMI, EMSAL ARTIŞI TİCARET ALANI OLARAK SAĞLANIYOR İSE ARTIŞIN %50'Sİ DONATI HESABINA TABİ OLACAKTIR.
5. SOSYAL VE TEKNİK DONATI ALANLARININ KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN YAPILACAKTIR.
6. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ'NİN 31.05.2018 TARİH VE 1357 SAYILI KARARINDA BELİRLENEN YÖNTEM DOĞRULTUSUNDA ELDE EDİLECEK BEDEL VEYA ARAZİLER, KENTSEL DÖNÜŞÜM GERÇEKLEŞTİRİLEN İLGİLİ PLANLAMA BÖLGELERİNDE (İLÇESİNDE) GERÇEKLEŞTİRİLECEK PLAN REVİZYONU KAPSAMINDA YİNE DONATI ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

*1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği*

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 veya yapı yoğunluğundan kaynaklı donatı ihtiyacı karşılanması için yetkili Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 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 Alanlarının kamulaştırma işlemi Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılacaktır.

6-) Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 31.05.2018 tarih ve 1537 sayılı kararında belirlenen yöntem doğrultusunda elde edilecek bedel veya araziler, Kentsel Dönüşüm gerçekleştirilen ilgili planlama bölgelerinde (İlçesinde) gerçekleştirilecek plan revizyonu kapsamında yine Donatı Alanı olarak kullanılacaktır. " şeklinde plan notları ilave edilmiştir.

### 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

MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL  
MÜDÜRLÜĞÜ - Marmara Bölgesi Planlı  
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 çözülmesi; plan değişikliklerinde emsal artışı veya yoğunluk artışının zorunlu olması halinde mer'î 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)





T.C.  
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

Esas No : 2018/599

Özeti: Kentsel Dönüşüm Sosyal-Teknik  
Altyapı Alanı Fonu İlkeleri

Karar No : 1537

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 31/05/2018 günü saat 16.00'da yaptığı 2014/2019 seçim döneminin 50 nci, 5 inci dönemin 5 inci OLAĞAN toplantısının 2. Birleşimine ait gündemin 3/200 üncü maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyon raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

**Raporda;**

"Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.05.2018 gün ve 1415 sayılı Kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonu'na havale edilen konu komisyonumuzca değerlendirilmiş olup;

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 'Riskli Yapı'lara ilişkin Belediyemize verilen yetki doğrultusunda onaylanan İmar Planı değişikliklerinde '*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*' plan notu ilave edilmiştir.

Bu kapsamındaki alanlarda artan nüfusun donatı alanı ihtiyacını karşılamaya yönelik ilkeler şu şekildedir;

- Artan nüfusun donatı ihtiyacının hesabında, kişi başına yaşam alanı 35 m<sup>2</sup>, kişi başına en düşük Donatı Alanı ihtiyacı 17,25 m<sup>2</sup> olarak kabul edilecektir.
- Bu hesap yöntemi ile büyüklüğü belirlenen Donatı Alanı iki şekilde elde edilebilir;
  - 1) Parsel malikleri kendilerine ait arazilerden, ihtiyaç duyulan Donatı Alanı'nı karşılayacak kadarını Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne sadece Donatı Alanı olarak kullanılmak üzere bedelsiz terk edebilir.
  - 2) Parsel malikleri, ihtiyaç duyulan donatının karşılık geldiği bedeli m<sup>2</sup> başına 1000 (bin) Türk Lirası olarak kabul edilmek ve Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne sadece donatı olarak kullanılmak üzere şartlı bağış yapabilir.
  - 3) Sosyal ve Teknik Donatı Alanlarının kamulaştırma işlemi Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılacaktır.

- Her iki yöntemle elde edilen bedel ve araziler, planlama bölgelerinde gerçekleştirilecek plan revizyonu kapsamında yine Donatı Alanı olarak kullanılacaktır.

Kentsel Dönüşüm Sosyal-Teknik Altyapı Alanı Fonu oluşturulmasına ilişkin yukarıda açıklanan ilkelerin uygun olduğuna oybirliği/oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Büyükşehir Belediye Meclisi'ne arz olunur." denilmekte olup;

**Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda;** Raporun; "3. maddenin 2. paragrafına ek olarak '...Her iki yöntemle elde edilen bedel ve araziler, **Kentsel Dönüşüm gerçekleştirilen ilgili Planlama Bölgelerinde (İlçesinde)** gerçekleştirilecek plan revizyonu kapsamında yine Donatı Alanı olarak kullanılacaktır.'" şeklinde ilavesiyle;

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından "Riskli Yapı'lara ilişkin Belediyemize verilen yetki doğrultusunda onaylanan İmar Planı değişikliklerinde "*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*" plan notu ilave edilmiştir.

Bu kapsamındaki alanlarda artan nüfusun donatı alanı ihtiyacını karşılamaya yönelik ilkeler şu şekildedir;

./...



T.C.  
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

Esas No : 2018/599

Özeti: Kentsel Dönüşüm Sosyal-Teknik  
Altyapı Alanı Fonu İlkeleri

Karar No : 1537

-2-

- Artan nüfusun donatı ihtiyacının hesabında, kişi başına yaşam alanı 35 m<sup>2</sup>, kişi başına en düşük Donatı Alanı ihtiyacı 17,25 m<sup>2</sup> olarak kabul edilecektir.
- Bu hesap yöntemi ile büyüklüğü belirlenen Donatı Alanı iki şekilde elde edilebilir;
  - 1) Parsel malikleri kendilerine ait arazilerden, ihtiyaç duyulan Donatı Alanı'nı karşılayacak kadarını Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne sadece Donatı Alanı olarak kullanılmak üzere bedelsiz terk edebilir.
  - 2) Parsel malikleri, ihtiyaç duyulan donatının karşılık geldiği bedeli m<sup>2</sup> başına 1000 (bin) Türk Lirası olarak kabul edilmek ve Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne sadece donatı olarak kullanılmak üzere şartlı bağış yapabilir.
  - 3) Sosyal ve Teknik Donatı Alanlarının kamulaştırma işlemi Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılacaktır.
- Her iki yöntemle elde edilen bedel ve araziler, Kentsel Dönüşüm gerçekleştirilen ilgili **Planlama Bölgelerinde** (İlçesinde) gerçekleştirilecek plan revizyonu kapsamında yine Donatı Alanı olarak kullanılacaktır.

Kentsel Dönüşüm Sosyal-Teknik Altyapı Alanı Fonu oluşturulmasına ilişkin yukarıda açıklanan ilkelerin uygun olduğuna ve raporun kabulüne, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 31/05/2018 günlü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

  
Katip Üye  
Asuman AKÇAY SAKALLI

  
Katip Üye  
Sevil GÖKSEL ŞEN

  
Meclis Başkanı  
Alinur AKTAŞ

Söz Konusu Karar; 5216 Sayılı Kanunun 14. Maddesi Uyarınca Tarafımdan İncelenmiş Olup,  
Hukuka Uygun Olduğu Görülmüştür.

08/06/2018

  
Alinur AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı