

**OSMANGAZİ İLÇESİ NİLÜFERKÖY MAHALLESİ**  
**7997 ADA 14 PARSEL**  
**NİLÜFER KÖYÜ 1/1000 ÖLÇEKLİ**  
**İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**AÇIKLAMA RAPORU**



**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, NİLÜFERKÖY MAHALLESİ,**  
**7997 ADA, 14 PARSELLERE İLİŞKİN NİLÜFER KÖYÜ 1/1000**  
**ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Dosya No:

PİN:

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

Alinur AKTAŞ

Büyükşehir Belediye Başkanı

## İÇİNDEKİLER

<b>1.GİRİŞ.....</b>	<b>3</b>
1.1.İŞİN TANIMI.....	3
1.2.İMAR PLANI YAPIM GEREKÇESİ.....	3
1.3.İMAR PLANI YAKLAŞIMI .....	4
1.4.İMAR PLANININ HEDEFİ.....	4
1.5.İMAR PLANININ KAPSAMI.....	5
<b>2.PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ.....</b>	<b>6</b>
2.1.PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	6
2.2.YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR .....	8
<b>3.PLAN HİYERARŞİSİ GELİŞİM SÜRECİ VE PLANLAMA VERİLERİ .....</b>	<b>9</b>
3.1.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI .....	9
3.2.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI .....	9
3.3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ HAZIRLANAN ALANININ KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖNCESİNDEKİ UYGULAMA İMAR PLANI KULLANIM KARARLARI.....	10
3.4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ HAZIRLANAN ALANIN MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI KULLANIM KARARLARI .....	11
3.5.PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU .....	11
<b>4.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI.....</b>	<b>12</b>
4.1.PLAN ALANI KULLANIM BÜYÜKLÜKLERİ .....	13
4.2.PLAN NOTLARI .....	14

### **Haritalar Listesi**

Harita 1 Planlama Alanının Ülkesindeki Yeri.....	6
Harita 2 Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri .....	7
Harita 3 Bursa İli İdare Yapısı, İl ve İlçe Sınırları .....	7
Harita 4 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü.....	8
Harita 5 Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Yeri.....	9
Harita 6 Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nilüferköyü Nazım İmar Planı Durumu .....	10
Harita 7 Kentsel Dönüşüm Öncesi 1/1000 Ölçekli Nilüferköyü Uygulama İmar Planı Kararları.....	10
Harita 8 Kentsel Dönüşüm Sonrası 1/1000 Ölçekli Nilüferköyü Uygulama İmar Planı Kararları.....	11
Harita 9 Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	13

### **Tablolar Listesi**

Tablo 1 Planlama Alanı Alan Kullanım Dağılımı.....	14
--	----

## 1.GİRİŞ

### 1.1.İŞİN TANIMI

Planların kademeli birlikteliği İlkesinden hareketle; Bursa 1/100.000 ölçekli 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı planlama kararlarına, Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına ve 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak **3128,07 m<sup>2</sup>** alanda, yasa ve yönetmeliklere uygun olarak **“Osmangazi İlçesi, Nilüferköy Mahallesi, H21B24B4B pafta, 7997 Ada 14 Parsel, Nilüfer Köyü 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği”** hazırlanması işidir.

### 1.2.İMAR PLANI YAPIM GEREKÇESİ

Planların kademeli birlikteliği İlkesinden hareketle; Bursa 1/100.000 ölçekli 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı planlama kararlarına, Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına ve 1/5.000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı kararlarına uygun **3128,07 m<sup>2</sup>** alanda, yasa ve yönetmeliklere uygun olarak plan değişikliği hazırlanmıştır.

Plan Değişikliğinde; yapıların fiziksel olarak dayanımsız olduğu **RİSKLİ YAPI TESPİTİ** ile **“İSPATİ”** temel alınarak, planlama stratejisi şekillendirilmiştir.

Osmangazi İlçesi, Nilüfer Mahallesi, H21B24B04B pafta, 7997 Ada 14 Parsel, Nilüfer Köyü 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde mekansal ihtiyaçlar, kullanıcı talepleri, nitelikli bir çevre ve sosyal olanaklar sunmayı hedefleyen bir yaklaşımla; Ana plan kararlarının bütünlüğü içinde; verilen kararların planlama bütününden aykırılık oluşturmaması, plan kapasite nüfusları açısından karşılanabildik, fonksiyonlar açısından uyum, ulaşım ve altyapı açısından ana kararları olumsuz etkilemeyecek düzenlemenin yapılmaması bölgesel gerekçeleri oluştururken, plan değişikliğine konu olan alandaki yapıların, depreme dayanımlı, ısı ve ses yalıtımı ile çevreci, kullanıcıların sosyal ihtiyaçlarına öncelik vermesi, artan araç sahipliği ile doğru orantılı olarak parsel içi parklanma olanaklarının artırılması sağlamak temel gerekçeleri oluşturmaktadır.

### 1.3.İMAR PLANI YAKLAŞIMI

Uygulama planları genel olarak; yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren tatbikat kararlarını özetleyen dokümanlardır.

Bu noktada temel yaklaşım, ele alınan sorunları çözmek üzere geliştirilen politika, strateji, taktik ve teknik müdahale kararlarını hayata geçirebilmektir.

Bu çerçevede planlama çalışmalarında beklenenleri genel olarak üç grupta toplayabiliriz:

- Planın ana kullanım kararlarına uyumlu olmak,
- Kentlerin yıpranan dokularının yenilenmesinin yapı, malik, çevre, finansman, altyapı, mülkiyet arasında birliktelik oluşturarak uygulama planı yönlendirmek.
- Kamusal ihtiyaçların; yasa ve yönetmelikler, planın kullanım oranları bazında tespiti ve nüfusun farklılaşan ihtiyaçları ve farklılaşan erişilebilirlikler açısından tespitini yapma önceliği ile planlama ve uygulama arasındaki bağlantıları kurmaktır.

### 1.4.İMAR PLANININ HEDEFİ

Planlama alanında, yapıların fiziksel olarak dayanımsız olduğu **RİSKLİ YAPI TESPİTİ** ile **"İSPATI"** temel alınarak, daha güvenli, daha çevreci, daha sosyal alanlı ve ulaşım altyapısının önemli bir basamağını oluşturan otopark alanlarının en üst seviyeye çıkartılması ana hedefler olarak belirlenmiştir.

Kullanıcıların, tüm ihtiyaçlarına cevap veren, gerekli konforu sunduğu, çağın

gerekliliklerine uygun dizayn edilmiş mekanlarda yaşamın sürdürülmesi, ısı yalıtım, enerji verimliliği İlkeleri ile hem bireysel kullanıcıların ekonomik yaşamlarına katkı sunulması hem de küresel olumsuzlukların bertarafının sağlanması yönünde katkı konulması hedeflenmektedir.

Plan değişikliğinde; tüm kullanıcılarının, sosyal ve kültürel gereksinimlerini karşılanmasını, bu gereksinimleri için fonksiyon, yapı düzeni ve ulaşım koşullarının düzenlenmesi, fen ve sağlık kurallarına uygun güvenli bir çevrenin oluşturulması, yakın çevre doğal kaynak alanlarına maksimum özen gösteren ve bölgeyi geliştirerek daha iyi bir çevre yaratılması ana hedefler arasında yer almaktadır.

Yapılan çalışmalarda genel hedef aşağıdaki şekilde ifadelendirilmiştir.

Plan değişikliğinde; yerleşme ve yapılaşmanın plan, fen, sanat, sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşmasını temin etmek, afet etkilerinin azaltılması ve doğal, kültürel çevrenin ve ekolojik sistemlerin korunması, yaşatılması hedeflenmiştir.

### **1.5.İMAR PLANININ KAPSAMI**

Plan değişikliği kapsamı; Bursa 1/100.000 ölçekli 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı planlama kararlarına, Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına, 1/5.000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kararlarına ve Nilüfer Köyü 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı sınırları içinde, Osmangazi İlçesi, Nilüfer Mahallesi, H21B24B04B pafta, 7997 Ada 14 Parsel için 3128,07 m<sup>2</sup> bir alanı kapsamaktadır.

Planlamanın sağlıklı yapılabilmesi verilerin güncel ve sağlıklı olması ile doğru orantılıdır. Bu kapsamda planlama için gerekli verilerin temini de bu işi kapsamındadır. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği işinin tamamında, imar mevzuatına, çevre ve şehircilik ilke ve esaslarına uygun olarak yapılmasını kapsar.

## 2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

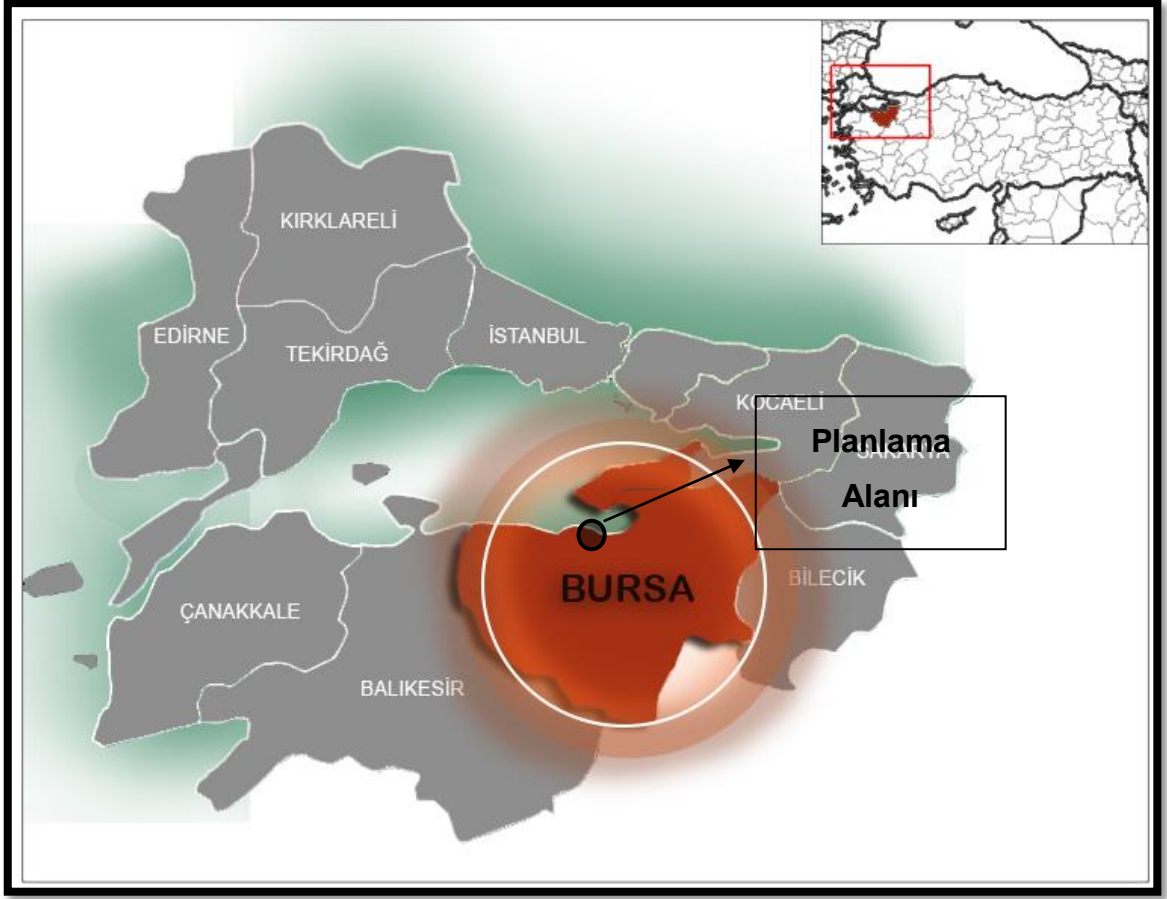
### 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanının yer aldığı Bursa ili Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölümü'nde yer almaktadır. Bursa, coğrafi olarak kuzeyinde Marmara Denizi, Yalova ve Kocaeli illeri, batısında Balıkesir, doğusunda Bilecik ve güneyinde Kütahya illeri ile sınırlanmaktadır.

Planlama alanı Bursa Merkez alanının Mudanya Yolu istikametinde Osmangazi merkez alanında Bursa Merkezi, Mudanya İlçesine bağlayan kavşağın batısında yer almaktadır. Plan değişikliğine konu olan alan, Bursa İli, Osmangazi ilçesi belediye sınırları içerisinde yer almaktadır. H-21 -b3 - 1 /25000 paftasında yer alır.



Harita 1 Planlama Alanının Ülkesindeki Yeri



Harita 2 Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri



Harita 3 Bursa İli İdare Yapısı, İl ve İlçe Sınırları



## 2.2.YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR

Bursa İli konumu itibariyle ana ulaşım güzergâhları üzerinde yer almaktadır. Kent coğrafi konumu sebebi ile kara ulaşımında önemli bir yere sahiptir.

Planlama alanı; Marmara Bölgesi sınırları içinde yer alan ve Türkiye'nin 4. büyük şehri konumundaki Bursa İli'nin, Osmangazi İlçesi, Nilüfer Mahallesi tapulama sınırları içindedir.

Plan değişikliği hazırlanan alan ise Osmangazi İlçesinin merkez alanında, Bursa Mudanya Karayolu'nun üzerinde, Nilüfer mahallesinin batı sınırında yer almaktadır. Parselin Bursa ve Mudanya'yı bağlayan kavşak üzerinde yer alması üretici ve tüketici açısından erişimi kolay bir alan olacaktır.

Planı sınırları, Osmangazi İlçesi, Nilüfer Mahallesi, H21B24B4B pafta, 7997 Ada 14 Parsel 3128,07 m<sup>2</sup> bir alanı kapsamaktadır.



Harita 4 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



### 3. PLAN HİYERARŞİSİ GELİŞİM SÜRECİ VE PLANLAMA VERİLERİ

#### 3.1.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25.000 Ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında **"Ticaret Alanı"** olarak planlıdır.

Üst ölçekli plan kararları açısından hazırlanan plan değişikliği irdelendiğinde alınan plan değişikliği kararları üst ölçekli kararlar ile uygunluk taşımaktadır.

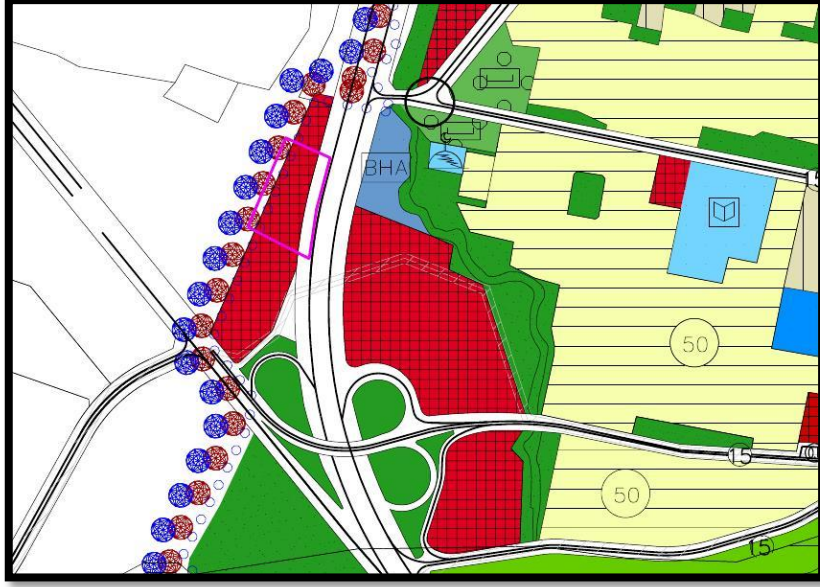


Harita 5 Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Yeri

#### 3.2.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

1/5000 Ölçekli Nilüferköy Nazım İmar Planında; Plan değişikliği yapılan 7997 ada 14 parsel **"Ticaret Alanı"** olarak planlıdır.

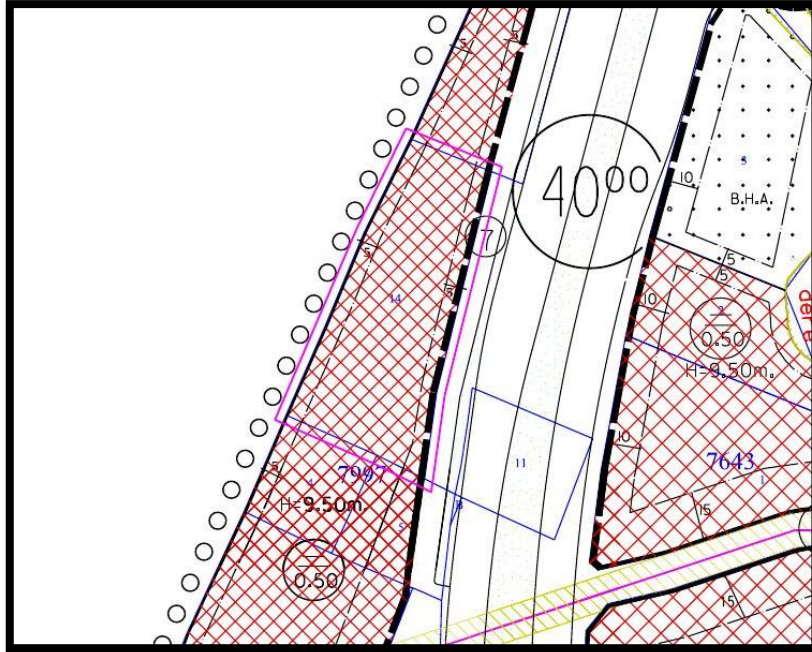
Üst ölçekli plan kararları açısından hazırlanan plan değişikliği irdelendiğinde alınan plan değişikliği kararları üst ölçekli kararlar ile uygunluk taşımaktadır.



Harita 6 Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nilüferköyü Nazım İmar Planı Durumu

### 3.3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ HAZIRLANAN ALANININ KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖNCESİNDEKİ UYGULAMA İMAR PLANI KULLANIM KARARLARI

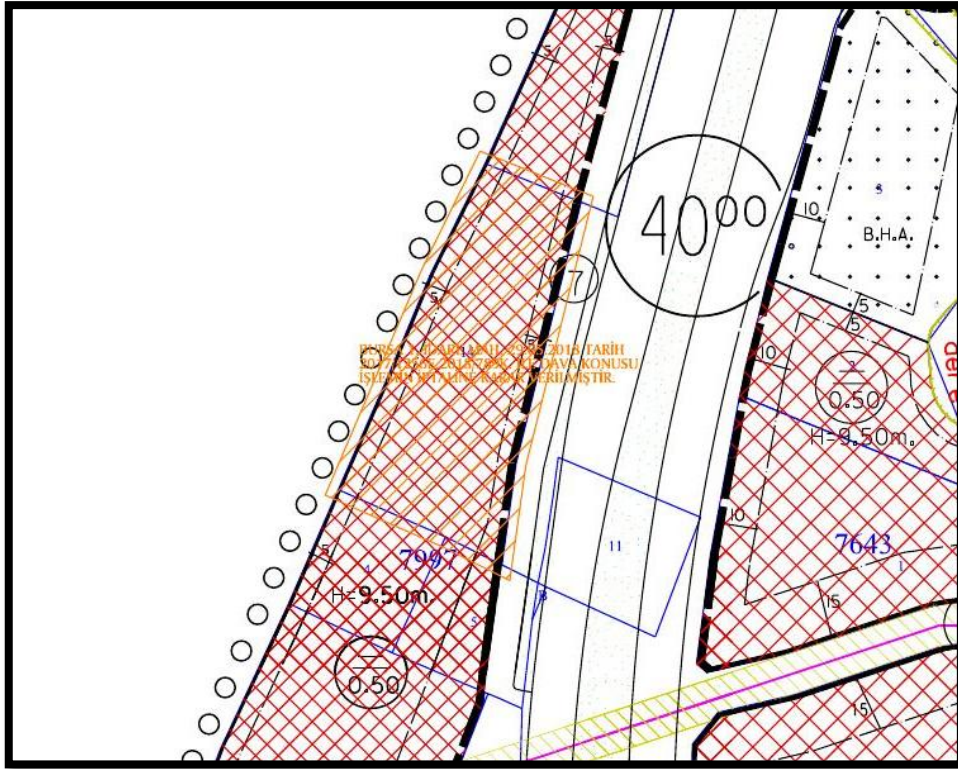
Plan değişikliği hazırlanan Nilüfer Mahallesi 7997 ada 14 parsel, Nilüfer Köyü 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planında TAKS: -, KAKS= 0.50, Yençok= 9.50 yapılama koşulu ile Ticaret Alanı olarak planlıdır. Parsel doğudan 40 m genişliğinde taşıt yoluna cepheli durumdadır.



Harita 7 Kentsel Dönüşüm Öncesi 1/1000 Ölçekli Nilüferköyü Uygulama İmar Planı Kararları

### 3.4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ HAZIRLANAN ALANIN MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI KULLANIM KARARLARI

Plan değişikliği hazırlanan Nilüfer Mahallesi 7997 ada 14 parsel, 2017 yılı Nilüfer Köyü 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planında TAKS: -, KAKS= 0.50, Yençok= 9.50 yapılama koşulu ile Ticaret Alanı planlı alana kentsel dönüşüm sonrasında E= 0.60 Yençok= 12. 50 m olmuştur. Söz konusu parsel Bursa 1. İdare Mah. 29.05.2018 Tarih 2017/1256e.2018/789k. ile dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.



Harita 8 Kentsel Dönüşüm Sonrası 1/1000 Ölçekli Nilüferköyü Uygulama İmar Planı Kararları

### 3.5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU

Söz konusu alanın komşu parsellerinin mülkiyet sahipliklerine bakıldığında özel ve kamu mülkiyetleri bulunmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan parsel özel mülkiyet olup **3128,07** m2 büyüklüğündedir.

#### 4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

---

Osmangazi ilçesi, Nilüfer Mahallesi sınırları dahilindeki 7997 ada 14 parselde Nilüfer Köyü 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama imar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Plan değişikliği hazırlanan parselde Kentsel Dönüşüm desteklenmesi amacıyla ilave emsal artışı yapılarak yapılaşma koşulları yeni durumda  $E=0.70$  Yençok= 12,50 m (4 kat) olacak şekilde düzenlenmiş, plan notu ilave edilmiştir.

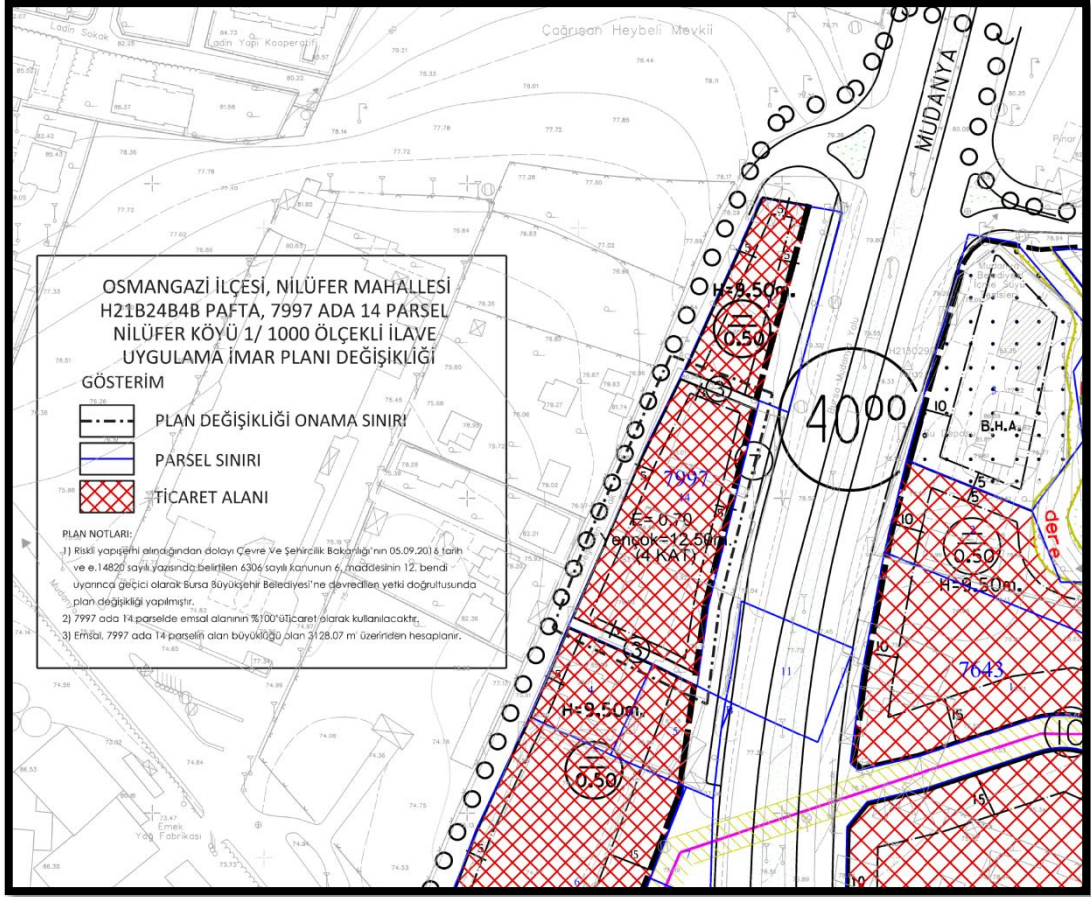
Hazırlanan plan değişikliği ile Ticaret Alanı düzenlenmiştir. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince alınan kararlar neticesinde Ticaret Alanlarında ilave emsal artışına ilişkin donatı alanı hesabı söz konusu değildir.

Alandaki ticari aktiviteleri kolaylaştırmak, ada düzenini sağlayabilmek adına parselin kuzeyinde ve güneyinde 3 m'lik yaya yolları önerilmiştir. Doğu ve batı yönlerinde yer alan taşıt yollarından 5 m, yeni düzenlenen yaya yollarından 3 m olmak üzere çekme mesafeleri plan üzerinde gösterilmiştir.

Plan değişikliği hazırlanırken; planlama alanının konumu, yakın çevre verileri, planlama alanına ilişkin yapılan araştırmalar ve projeksiyonlar göz önünde bulundurularak plan kararları üretilmiştir. Alınan plan kararlarının plan bütünlüğünü ve sürekliliğini bozmayacak nitelikte olması , plan bütününde diğer alanlarla sürekliliği, bütünlüğü, uyumu sağlanması hedeflenmiştir.

Üst ölçekli plan kararları açısından incelendiğinde; söz konusu parselin üst ölçekli planlarda Ticaret Alanı olarak planlı olması, önemli taşıt aksları ile besleniyor olmasından ötürü alınan kararlar üst ölçekli planlarla uygunluk taşımaktadır.





Harita 9 Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

#### 4.1.PLAN ALANI KULLANIM BÜYÜKLÜKLERİ

Plan değişikliği hazırlanan Osmangazi İlçesi, Nilüfer Mahallesi, H21B24B4B pafta, 7997 Ada 14 Parselin yeni ve eski durumdaki alan kullanımı dağılımları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Parsel alanında Bursa Büyükşehir Belediyesinin aldığı karar doğrultusunda artan emsal alanına tekabül eden sosyal donatı hesabı tablo olarak aşağıda gösterilmiştir.

ALAN DAĞILIMI	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
<b>TİCARET ALANI</b>	3128,07	100,00%	2916,2	93,23%
YOL ALANI	0,00	0,00%	211,87	6,77%
<b>TÜM ALAN</b>	3128,07	100,00%	3128,07	100,00%



Tablo 1 Planlama Alanı Alan Kullanım Dağılımı

#### 4.2.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. 7997 ada 14 parselde emsal alanının %100'üTicaret olarak kullanılacaktır.
3. Emsal, 7997 ada 14 parselin alan büyüklüğü olan 3128.07 m2 üzerinden hesaplanır.