



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, AHMET YESEVİ MAHALLESİ 4122 ADA 5 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ BALAT UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU DEĞİŞİKLİĞİ	
AÇIKLAMA RAPORU	
Dosya No:	PİN:
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ___/___/2019 tarih ve _____sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Alinur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1.GİRİŞ.....	3
1.1.İŞİN TANIMI	3
1.2.İMAR PLANI YAPIM GEREKÇESİ	3
1.3.İMAR PLANI YAKLAŞIMI	3
1.4.İMAR PLANININ HEDEFİ.....	4
1.5.İMAR PLANININ KAPSAMI	5
2.PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ.....	6
2.1.PLANLAMA ALANININ KONUMU	6
2.2.YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR	6
3.PLAN HİYERARŞİSİ GELİŞİM SÜRECİ VE PLANLAMA VERİLERİ	8
3.1.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	8
3.2.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	8
3.3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI.....	9
3.3.1.Kentsel Dönüşüm Öncesi :	9
3.3.2. Mevcut Plandaki Kullanım Kararları :	10
3.4.PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU	11
3.5.PLANLAMA ALANI JEOLJİK DURUM.....	12
4.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	13
4.1.PLAN ALANI KULLANIM BÜYÜKLÜKLERİ	15
4.2.PLAN NOTLARI	16

Haritalar Listesi

Harita 1 Nilüfer İlçesi Mahalle Sınırları	6
Harita 2 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü.....	7
Harita 3 Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Yeri.....	8
Harita 4 Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Durumu.....	9
Harita 5 Kentsel Dönüşüm Öncesi 1/1000 Ölçekli Balat Uygulama İmar Planı Revizyonu Kararları	10
Harita 6 Kentsel Dönüşüm Öncesi 1/1000 Ölçekli Balat Uygulama İmar Planı Revizyonu Kararları	11
Harita 7 Planlama Alanı Yakın Çevresi Mülkiyet Sahipliliği.....	12
Harita 8 Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	15

Tablolar Listesi

Tablo 1 Kentsel Dönüşüm Hesap Tablosu	14
Tablo 2: Planlama Alanı Alan Kullanım Dağılımı	15

1.GİRİŞ

1.1.İŞİN TANIMI

Planların kademeli birlikteliği ilkesinden 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 Nilüfer Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak **28.676,80 m²** alanda, yasa ve yönetmeliklere uygun olarak **“Nilüfer İlçesi, Ahmet Yesevi Mahallesi, H21B24C2C pafta, 4122 Ada 5 Parsel 1/1000 Ölçekli Balat Uygulama İmar Planı Revizyonu Değişikliği”** hazırlanması işidir.

1.2.İMAR PLANI YAPIM GEREKÇESİ

Planların kademeli birlikteliği ilkesinden 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 Nilüfer Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak **28.676,80 m²** 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.

Nilüfer İlçesi, Ahmet Yesevi Mahallesi, H21B24C2C pafta, 4122 Ada 5 Parsel 1/1000 Ölçekli Balat Uygulama İmar Planı Revizyonu 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 karşılanabilirlik, 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 “**İSPATİ**” 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 ilkeleri 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 1/1000 Ölçekli Balat Uygulama İmar Planı sınırları içinde, Nilüfer İlçesi, Ahmet Yesevi Mahallesi, H21B24C2C pafta, 4122 Ada 5 Parsel ve yakın çevresi için toplamda **28.676,80 m²** bir alanı kapsamaktadır.

Planlamanın sağlıklı yapılabilmesi verilerin güncel ve sağlıklı olması ile doğru orantılıdır. Bu kapsamda planlama için gerekli verilerin temini de bu işin 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

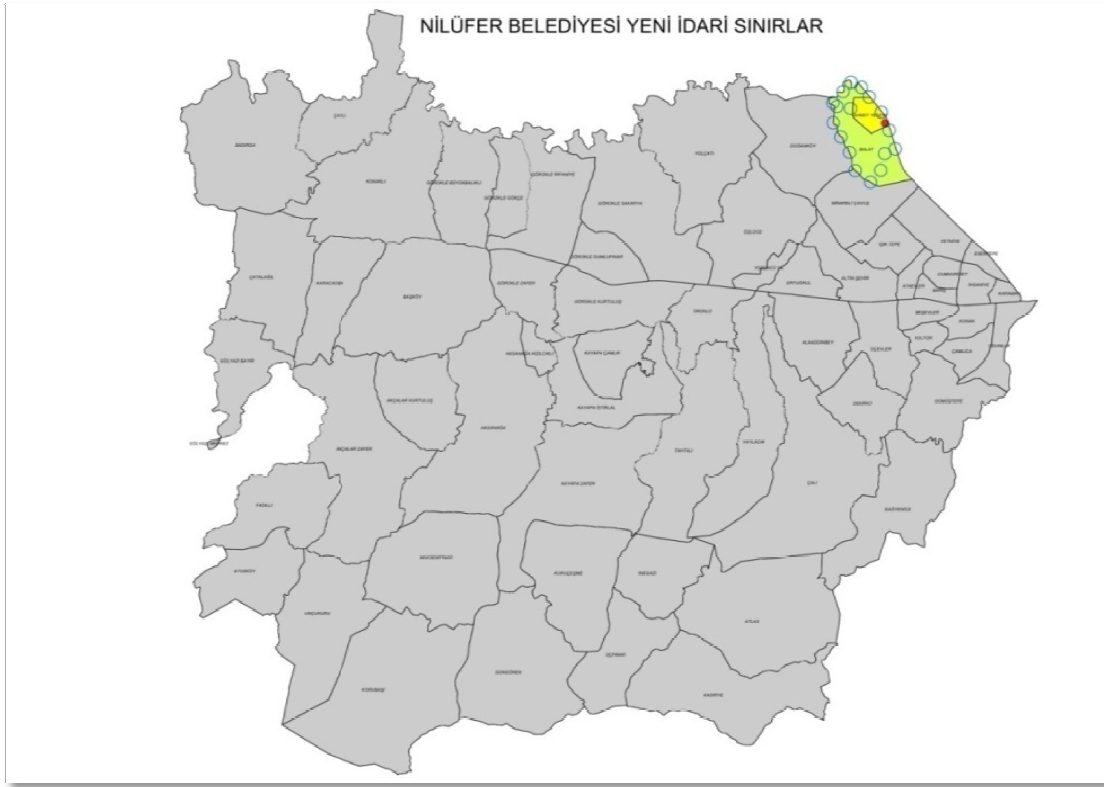
Planlama alanının yer aldığı Bursa ili Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölümü'nde yer almaktadır. Bursa, coğrafi olarak kuzeyinde Marmara Denizi, Yalova ve Kocaeli illeri, batısında Balıkesir, doğusunda Bilecik ve güneyinde Kütahya illeri ile sınırlanmaktadır.

Planlama alanı Bursa Merkez alanının Mudanya Yolu İstikametinde, Nilüfer ilçesi batı yerleşim bölgesindeki Ahmet Yesevi Mahallesi dahilinde, Nilüfer Belediye sınırları içerisinde yer almaktadır. H-21-b-3 - 1/25.000 paftasında yer alır.

2.2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR

Bursa İli konumu itibarıyla 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, Nilüfer İlçesi, Ahmet Yesevi Mahallesi tapulama sınırları içindedir.



Harita 1 Nilüfer İlçesi Mahalle Sınırları

Plan değişikliği hazırlanan alan ise Bursa Çevre Yolu'nun 260 m kuzeybatısında, doğudan Sanayi Caddesi üzerinde, kuzeyden ise Piknik Caddesi üzerinde yer almaktadır.

Planı sınırları, Nilüfer İlçesi, Ahmet Yesevi Mahallesi, H21B24C2C pafta, 4122 Ada 5 Parseli (27925.77 m²) ve yakın çevresi ile birlikte 28.676,80 m² bir alanı kapsamaktadır.



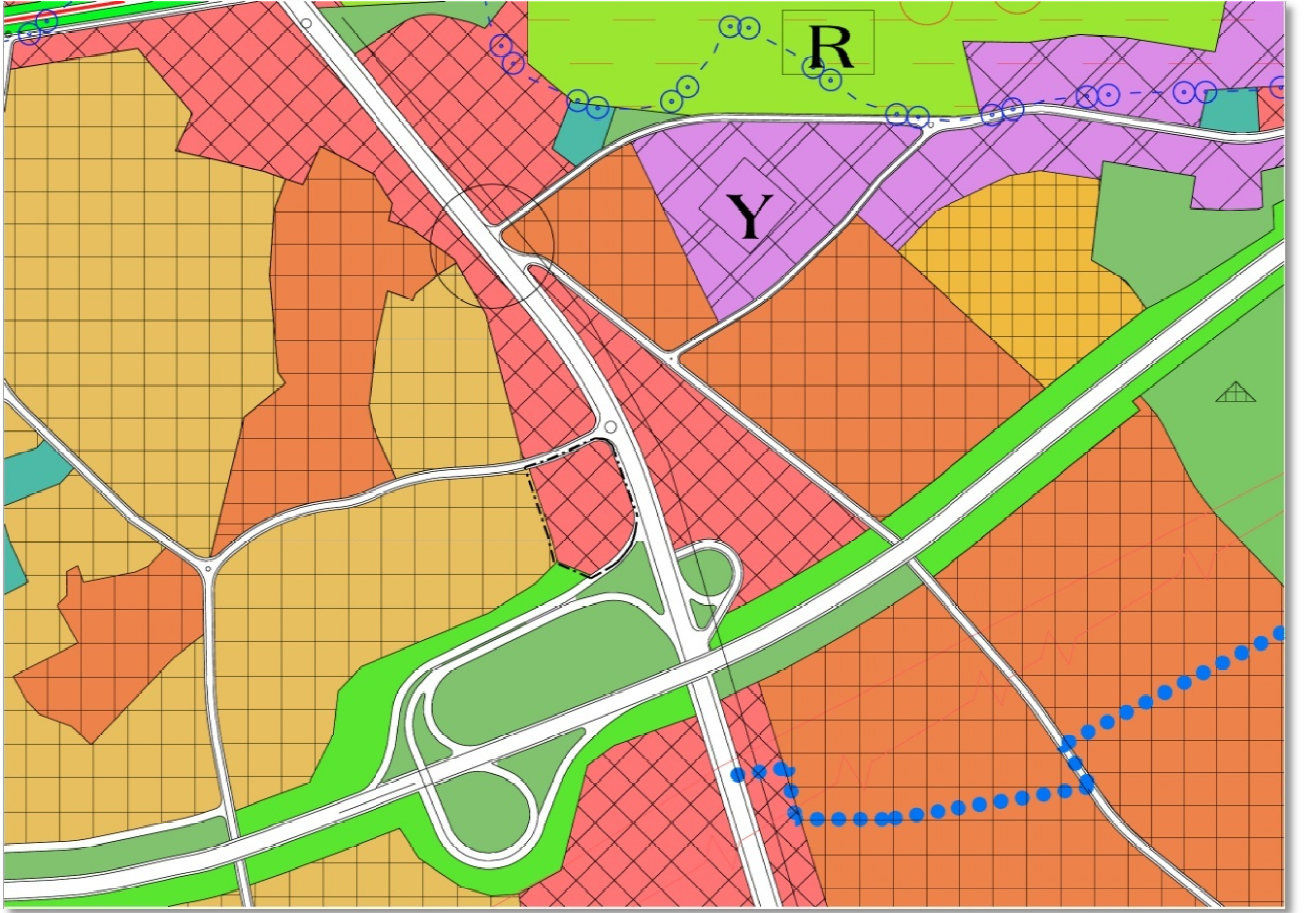
Harita 2 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

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 Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında **Diğer Ticaret Alanlarında** kalmaktadır.

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

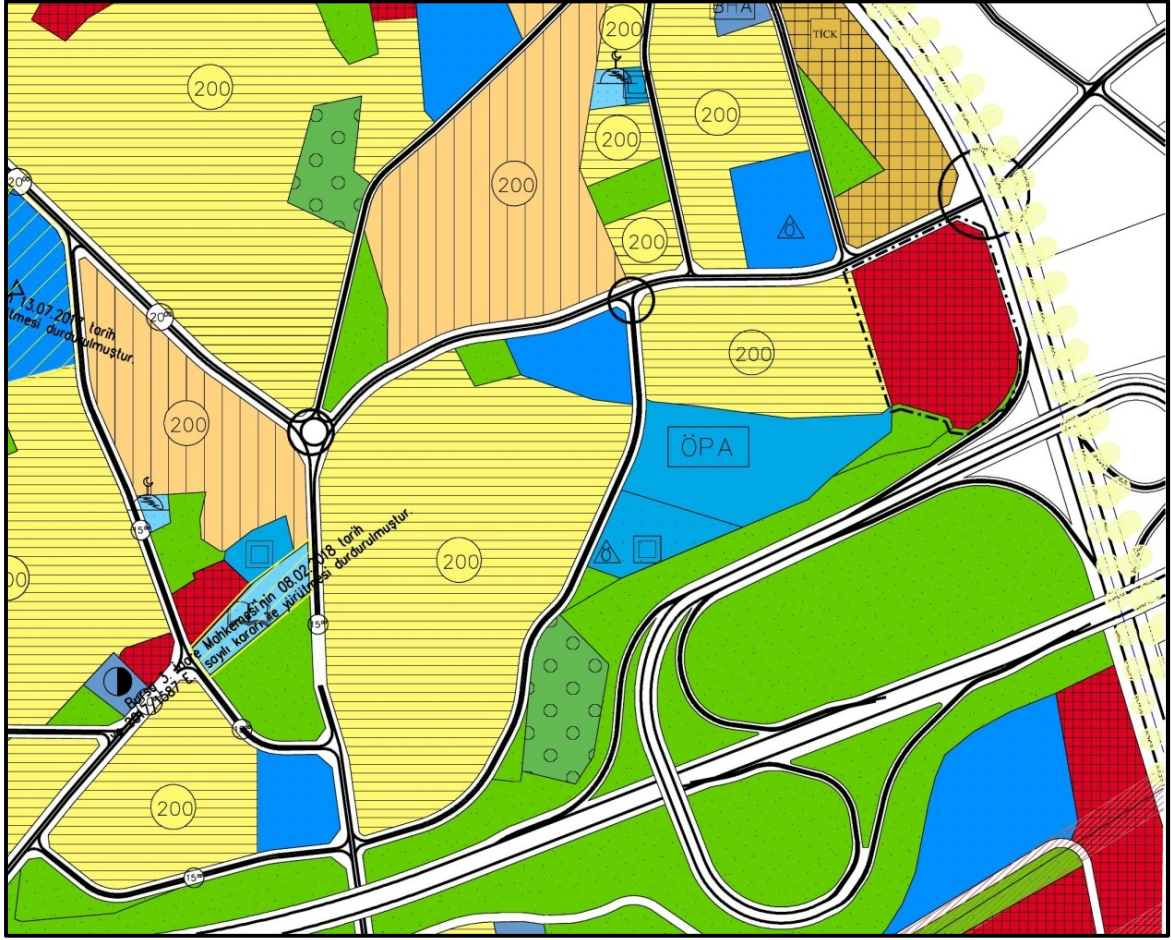


Harita 3 Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Yeri

3.2.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında; Plan değişikliği yapılan, 4122 ada 5 parsel **Ticaret Alanında** ve 5 parselin güney batısı ise yeşil alanda kalmaktadır.

Hazırlanan plan değişikliğinde 1/5000 ölçekli plan kararları açısından incelendiğinde, mekansal planlar yapım yönetmeliğinin getirdiği kararlar doğrultusunda Ticaret Alanının kapsadığı alanda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği de hazırlanmıştır.

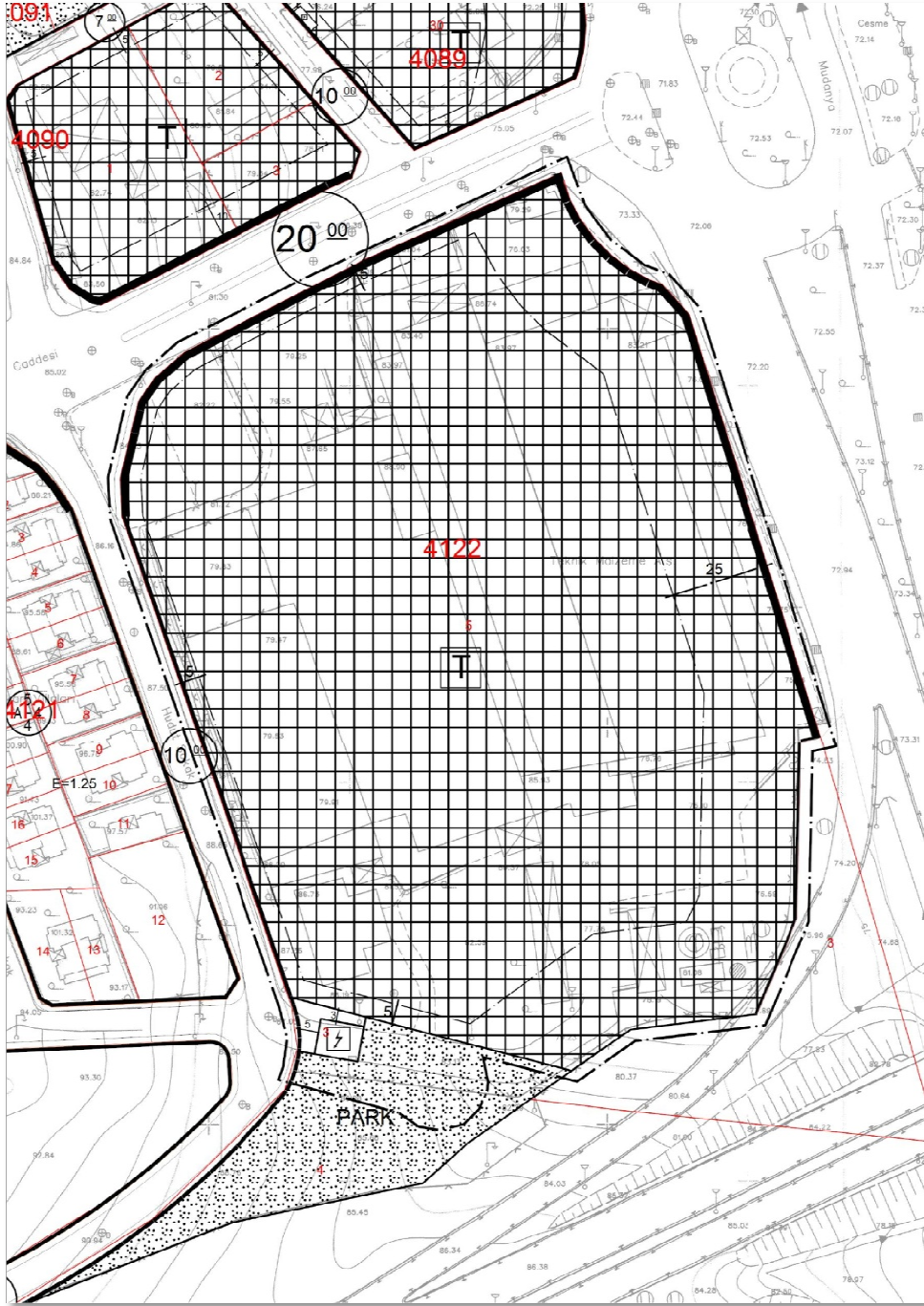


Harita 4 Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Durumu

3.3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI

3.3.1.Kentsel Dönüşüm Öncesi :

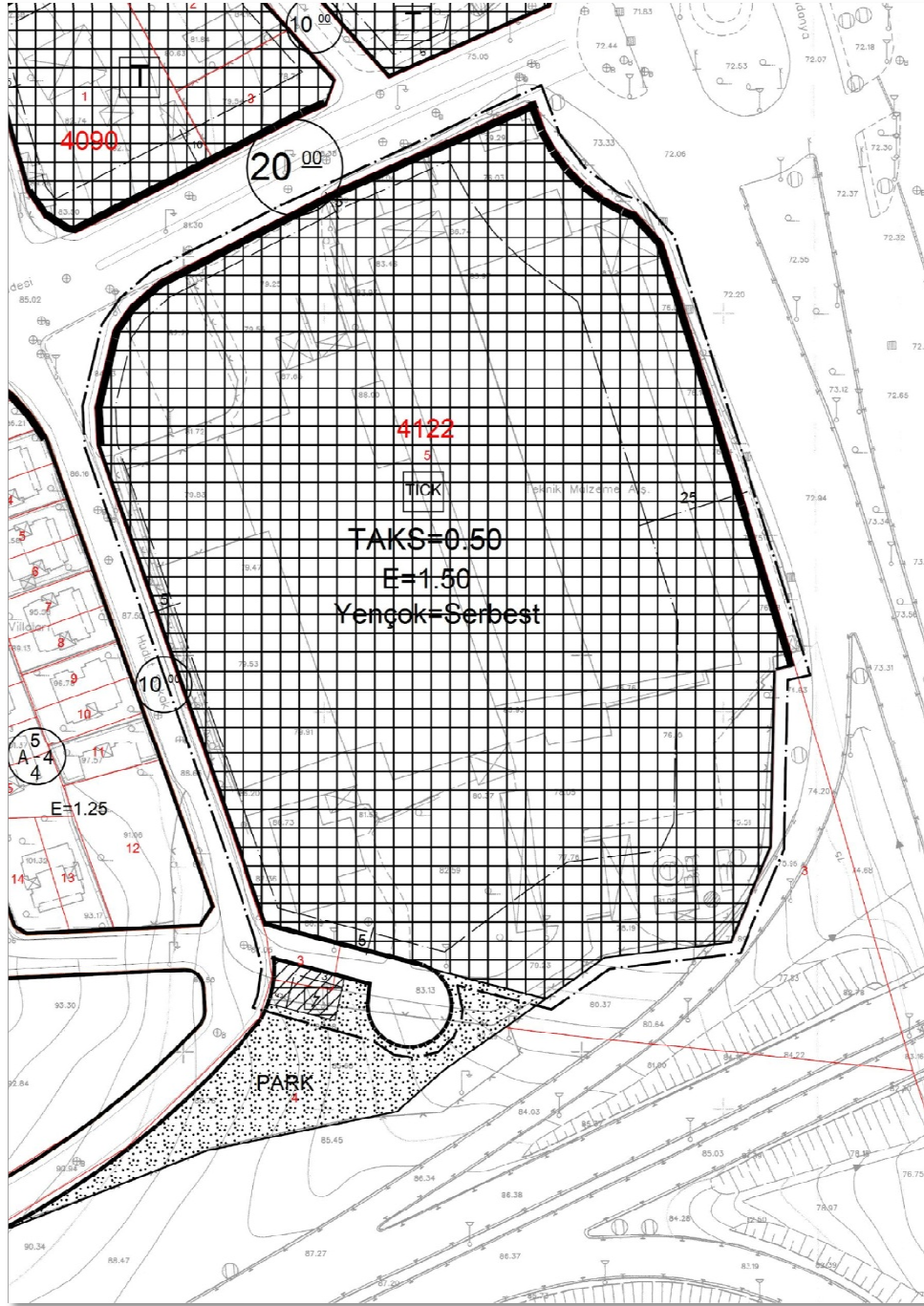
Plan değişikliği hazırlanan Ahmet Yesevi Mahallesi 4122 ada 5 parselde kentsel dönüşüm öncesi 1/1000 Ölçekli Balat Uygulama İmar Revizyonu Planında TAKS= 0.40, KAKS=1.50, Yençok= 12,50 m yapılaşma koşulları ile Ticaret Alanında kalmakta, 5 parselin güney batısı ise Trafo ve Park Alanında kalmak idi.



Harita 5 Kentsel Dönüşüm Öncesi 1/1000 Ölçekli Balat Uygulama İmar Planı Revizyonu
Kararları

3.3.2. Mevcut Plandaki Kullanım Kararları :

Plan değişikliği hazırlanan Ahmet Yesevi Mahallesi 4122 ada 5 parselde 2017 yılı 1/1000 Ölçekli Balat Uygulama İmar planına bakıldığında TAKS= 0.50, E=1.50, Yençok=Serbest yapılanma koşulu ile Ticaret-Konut Alanında kalmaktadır. 5 parselin güneybatısı araçların dönüş yapması için küldesak ve trafo alanı planlıdır.

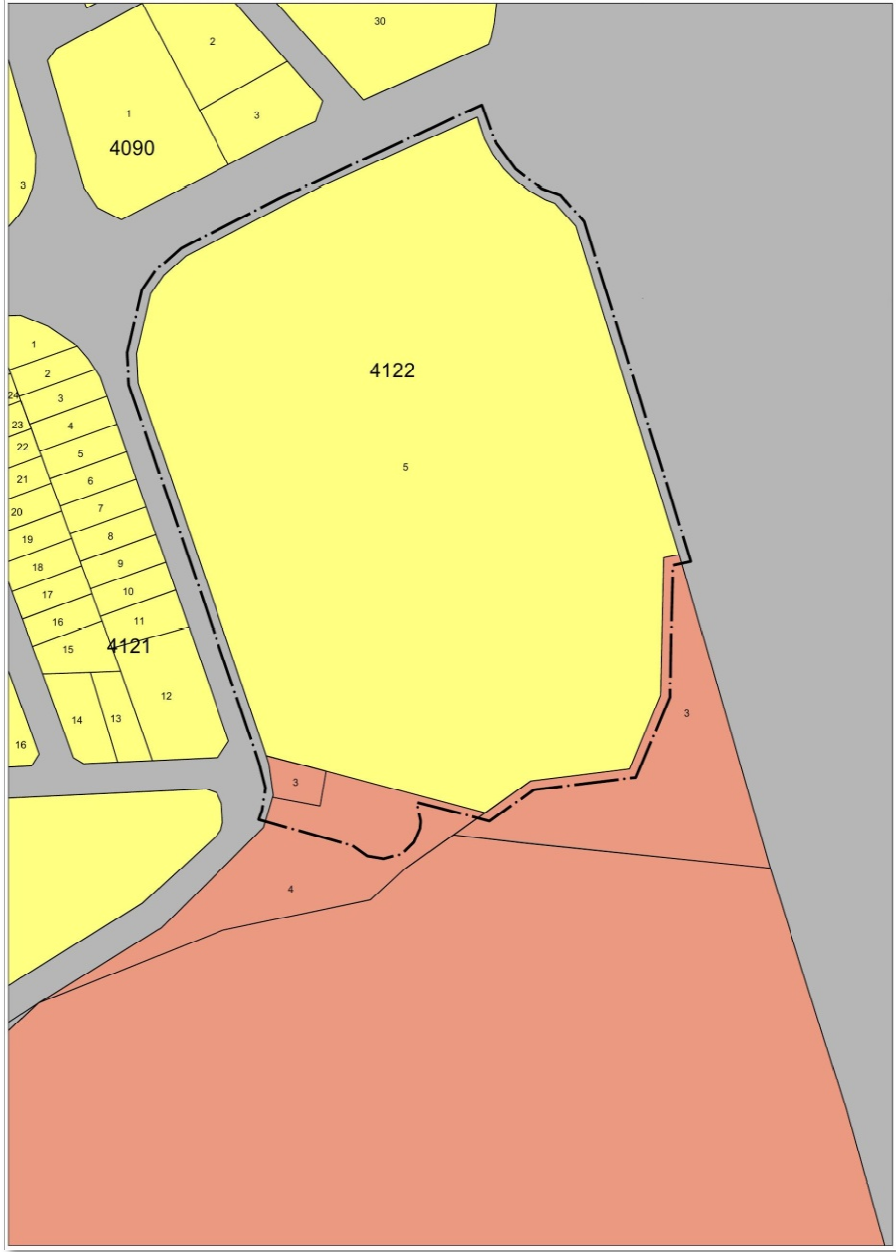


Harita 6 Kentsel Dönüşüm Öncesi 1/1000 Ölçekli Balat Uygulama İmar Planı Revizyonu

Kararları

3.4.PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU

Parselin mülkiyet sahipliğine bakıldığında parselin özel mülkiyetten oluştuğu görülmektedir. 4122 Ada 5 Parselin alanı **27925.77 m²** dir



Harita 7 Planlama Alanı Yakın Çevresi Mülkiyet Sahipliliği

3.5.PLANLAMA ALANI JEOLOJİK DURUM

Planlama alanını oluşturan parseller 17.01.2001 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onaylanan "Nilüfer İlçesi Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik Etüt Raporu" kapsamında kalmaktadır. Söz konusu Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik Etüt Raporuna göre plan değişikliğine konu alan "Pembe bölgede, Neojen birimi olarak tanımlanan alanlarda" kalmaktadır.

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

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. Plan değişikliği hazırlanan alan Balat Uygulama İmar Planı kapsamında olup planın yapıldığı tarih olan 2001 yılından günümüze kadar plandaki değişim incelendiğinde süreç içerisinde plan bütününde Ticaret-Konut Alanı ve Ticaret Alanına doğru olan değişimler sonucunda plan nüfusunda azalma gerçekleşmiştir. Dolayısı ile nüfustaki söz konusu değişim tüm altyapı ve donatı dengesini doğrudan etkilemektedir.

Nilüfer İlçesi, Ahmet Yesevi Mahallesi, 4122 Ada, 5 parsel Bursa'nın en önemli akslarından olan Sanayi Caddesi (Mudanya Caddesi)'ne cepheli durumdadır. Alanın yakın çevresi gerek yapılaşma gerek eğitim gerekse sosyo-kültürel açıdan gelişmiş merkez konumunda bir alandır. Kentin değişen ve büyüyen yapısı nedeniyle alanda planlı olarak gelişen ancak zamanla yıpranmış, işlevini yerine getiremeyen sosyo-ekonomik ve fiziksel açıdan çöküntü süreci yaşamakta olan alanların ortadan kaldırılarak tekrar hayata döndürülmesi, canlandırılması amaçlanarak söz konusu alanda ticari aktivitelere (büyük mağazacılık, dekorasyon, elektronik, eğlence, sağlık ve güzellik) katkı sağlanması ve bölgeye canlılık getirecek fonksiyonlara ihtiyaç duyulmuştur.

Bu bağlamda, 4122 ada 5 parselde caddenin genel görsel imajını destekleyecek ve örnek teşkil edecek bir yapı inşa edilmesi düşünüldüğünden parsel de fonksiyon değişikliği yapılarak yeni durumda E=2.00, TAKS= 0.50, Yençok= Serbest olacak şekilde Ticaret Konut Alanı düzenlenmiştir.

4122 ada 5 parselin güneybatısındaki park ve trafo alanı 7 m kadar güneybatı yönüne kaydırılarak araçların dönüş yapması için küldesak düzenlenmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince belirlenen hesaplama yöntemlerine göre sosyal donatı hesabı için Konut Alanlarında kişi başı 31.25 m² üstünden, kişi başı 10 m² sosyal donatı alanı ayrılmıştır.

Parsel alanında planlanan Ticaret-Konut toplam inşaat alanının %80 oranında Konut Alanı, %20 oranında Ticaret Alanında kullanılacağı düşünülmüş ve yapılan düzenleme

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

4122 ada 5 parselde artan emsale karşılık **3086,50 m²** donatı ihtiyacı hesaplanmıştır.
(Bknz : Tablo 1) **4150.76 m²** park ve yol alanı terk edilmiştir.

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B, METRUK)
4122/5	27925.77		RUHSATLI

	Tarihi/Sayısı	Bağımsız Bölüm (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
Ruhsat Bilgileri	16.02.2017/2017-02 ilk yapı ruhsatı, 17.07.2017/2017-05 ilavesi ruhsatı, 02.11.2017/2017-09 tadilat yapı ruhsatı	73,630.00	148,573.00

	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m ²)
Riskli Yapı Bilgileri		

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
KONUT ALANI	22340.62	0.00	-22340.62
TİCARET ALANI	5585.15	0.00	-5585.15
TİCARET-KONUT ALANI	0.00	23775.01	23775.01
PARK ALANI	0.00	2325.90	2325.90
YOL ALANI	0.00	1824.86	1824.86
TOPLAM ALAN	27925.77	27925.77	0.00

TOPLAM TERK
4150.76

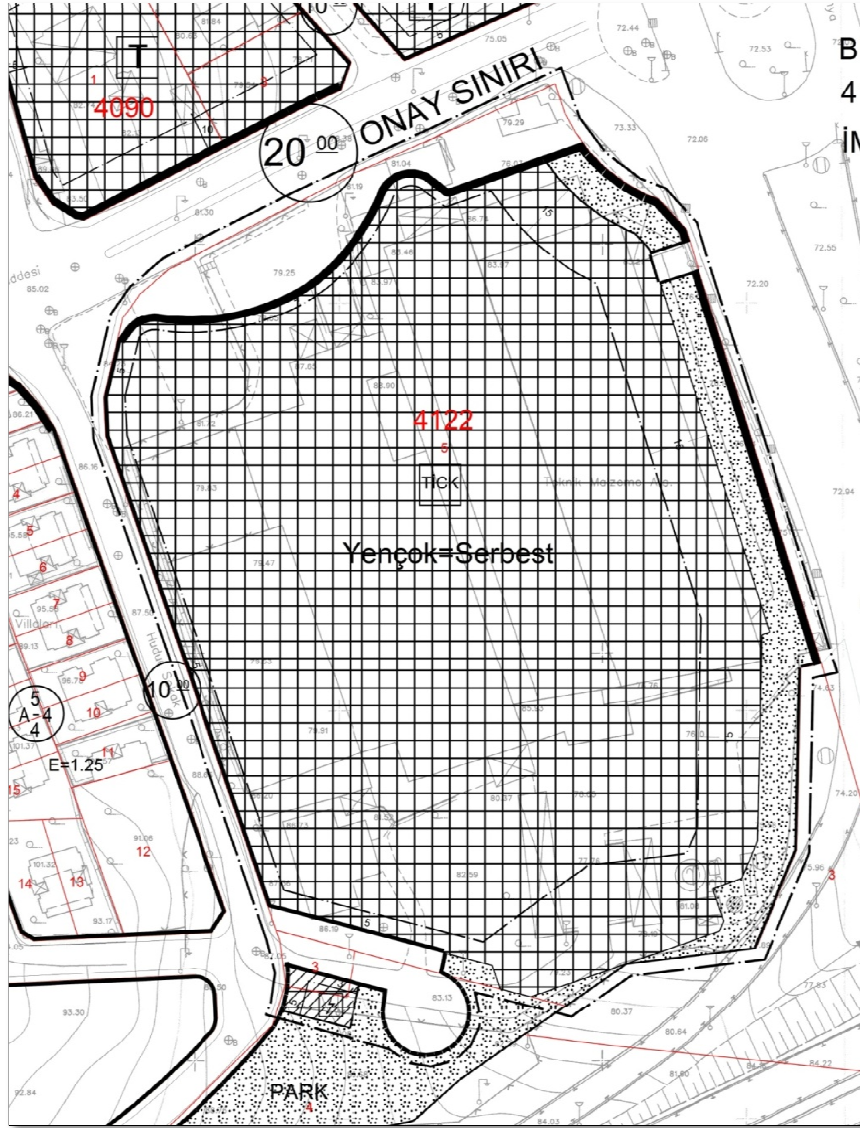
****73630 m2 Bağımsız Bölüm alanının; 49682.27 m2'si konut alanında, 23946.18 m2'si ticaret alanında kullanılacaktır.**

KONUT BAĞIMSIZ BRÜT ALAN	30,100.40	49682.27x0.80=39745.82	9645.42
TİCARET İNŞAAT ALANI			
TOPLAM İNŞAAT ALANI			

	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	9645.42	9645.42/31.25=308.65	3086.50
TİCARET ALANI	BBBM TİCARET ALANLARINDA SOSYAL DONATI ALANI AYRILMAMAKTADIR.		
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			3086.50

****Sosyal donatı hesabı Konut Alanlarında kişi başı 31.25 m² sosyal donatı alanı ayrılacaktır.**

Tablo 1 Kentsel Dönüşüm Hesap Tablosu



Harita 8 Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

4.1.PLAN ALANI KULLANIM BÜYÜKLÜKLERİ

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
KONUT ALANI	22340.62	80.00%	0.00	0.00%
TİCARET ALANI	5585.15	20.00%	0.00	0.00%
TİCARET-KONUT ALANI	0.00	0.00%	23775.01	85.14%
PARK ALANI	0.00	0.00%	2325.90	8.33%
YOL ALANI	0.00	0.00%	1824.86	6.53%
PARSEL ALANI	27925.77	100.00%	27925.77	100.00%

Tablo 2: 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. Yapı çekme mesafeleri ve Yençok sağlamak kaydıyla 16.02.2017 tarih 2017/02 sayılı ilk yapı ruhsatı, 17.07.2017 tarih 2017/05 sayılı kat ilavesi ruhsatı, 02.11.2017 tarih 2017/9, sayılı tadilat yapı ruhsatlarda bulunan otopark hesabına esas 148.573,00 m² toplam yapı inşaat alanı 73630 m² bağımsız bölüm alanlarını aşamaz.
3. Nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı yaşam alanı 31,25 m² ve kişi başı en düşük donatı alanı 10 m² olarak kabul edilmiş ve 4150.76 m² terk edilmiştir. Bu alanlar park ve yol alanı olarak kamuya bila bedel terk edilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.
4. Planda kamuya terkedilen alanlar (yol, otopark ve park) planda öngörülen kullanım fonksiyonları dışında kullanılamaz.
5. Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrılacağından, Bursa Büyükşehir Belediyesinin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.
6. Parsellerden terk edilecek park alanı, Nilüfer Belediyesi'nce uygun bulunacak peyzaj projesi doğrultusunda parsel malikince yapılacaktır. düzenleme projesi uygun bulunmadan ve gerçekleştirilmesine ilişkin taahhüt alınmadan inşaat ruhsatı, taahhütname gerçekleştirilmeden yapı kullanma izni verilemez.