



**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI  
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, AHMET YESEVİ MAHALLESİ, 4095  
ADA 8 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR  
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ  
DEĞERLENDİRME RAPORU**



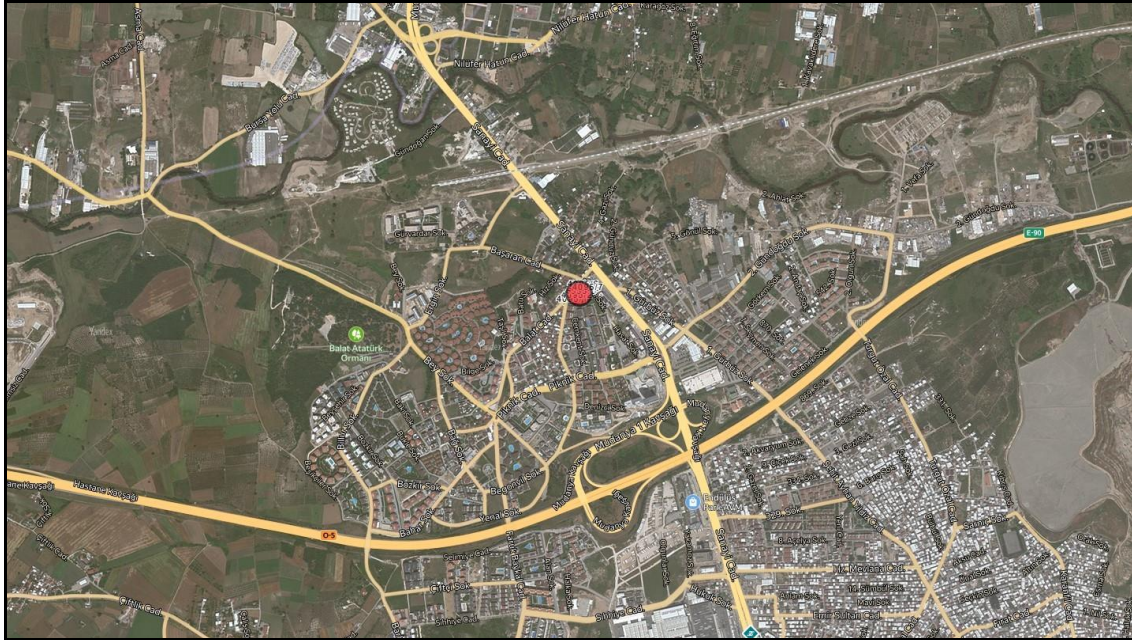
# 1. ALANA VE ETKİ ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

## 1.1. Planlama Alanının Yeri ve Konumu

Bursa İli, Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölümü içerisinde yer almaktadır. Kuzeyinde Marmara Denizi ve Yalova, kuzeydoğuda Kocaeli ve Sakarya, doğuda Bilecik, güneyde Kütahya ve batıda Balıkesir illeri ile çevrilidir. İl, 40° batı boylam ve 29° kuzey enlem daireleri arasında yer almaktadır. Bursa 17 ilçeye sahip bir il merkezidir. Bursa'ya ait ilçeler sırasıyla; Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Büyükorhan, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, M. Kemalpaşa, Orhaneli, Orhangazi ve Yenişehir'dir.

Planlama alanı Nilüfer İlçe sınırının ve Ahmet Yesevi Mahallesi'nin kuzeydoğusunda konumlanmıştır. Bölgenin röper noktalarından olan Ahmet Yesevi Anadolu Lisesi, planlama alanının yaklaşık 130 metre güneybatısında yer almaktadır. Ayrıca parseller yapım aşamasında olan demiryolu hattının da yaklaşık 560 metre güneydoğusunda bulunmaktadır.

Planlama alanı Bursa Kent Merkezine yaklaşık olarak 15 km, Nilüfer İlçe Merkezine 6 km. uzaklıktadır. Söz konusu parseller, kuzeydoğusundan geçen 12 metrelik taşıt yolu olan Bahçe Sokak'a, Mudanya Yolu Caddesi'ne bağlanan ve kuzeybatısından geçen Balat Caddesi'ne, güneybatısından geçen Cemkent Sokak'a ve güneydoğusundan geçen 7 metrelik yola cephelidir.



Harita 1. Planlama Alanı Konumu



Harita 2:Planlama Alanı Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü

## 1.2. Mevzuat Kapsamı

20.02.2020 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 12 inci maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen Ek 8 inci madde'de;

“EK MADDE 8 – Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur.” Denilmektedir.

Ek Madde 8'e göre plan değişiklikleri; plan ana kararlarını, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla plan değişikliği sonrası oluşabilecek sosyal ve teknik alt yapı etkilerinin değerlendirilerek tüm bu alt başlıkları içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanması istenmektedir.

Ayrıca Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. Madde 7. Fıkrasında;

“(7) Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır.” İfadesi yer almaktadır. Bu ifade kanun maddesinde yazan ifade ile tam olarak örtüşmemektedir. Kanun maddesinde geçen Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ile ilgili olarak da yine Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 5. Madde i ve k fıkralarında;

“i) Sosyal altyapı alanları: Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir.

k) Teknik altyapı alanları: Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanımına verilen genel isimdir.” İfadeleri yer almaktadır. Bu rapor yukarıda belirtilen kanun maddesi gereğince hazırlanmıştır.

### 1.3. Plan Değişikliği Amaç ve Kapsamı

İmar Planı Değişikliğine konu planlama alanı, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ahmetyesevi Mahallesi, 4095 ada 8 parseldir. 4095 ada 8 parsel **4732,76 m<sup>2</sup>** yüzölçümüne sahiptir. (4095 ada 8 parselde tevhibi işlemi yapılmış olup, bu işlem öncesinde eski parseller 1,2,3,4,5,6 ve 7 parsel şeklindedir.) Toplam imar planı değişikliği alanı **5,460.96 m<sup>2</sup>**dir.

Planlama alanının üst ölçekli plan kararları incelendiğinde; 1/100.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı'nda "Mevcut Kentsel Yerleşimler" olarak planlıdır. Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı sınırları içerisinde "Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı" kullanımıdır. Söz konusu parsel, onaylı 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı sınırları içerisinde "Orta (200k/ha) Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" kullanımına sahiptir. Parsellerin içerisinde bulunduğu Balat Uygulama İmar Planı Revizyonu 24.04.2001 - 1604 1015-48 sayılı meclis kararı ile onaylanmıştır. Onaylı planda parsel, Bitişik nizam 2 kat yapılaşma koşullu konut kullanımına sahiptir.

İmar Planı Değişikliğine konu taşınmazlardan 4095 ada 8 parsel (eski 1,2,3,4,5,6,7 parseller) üzerindeki binalar, 1999 yılı depremi öncesinde inşa edilmişlerdir. 99 depremi öncesinde inşa edilmiş olan yapılar genel olarak depreme karşı risk içermektedirler. 1999 yılından itibaren afet yönetim sisteminde önemli bir dönüşüm başlamıştır. 10 Nisan 2000 yılında 27 pilot ilde uygulanmak üzere, 595 sayılı "**Yapı Denetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararname**" yürürlüğe girmiştir. 2001 yılında Anayasa Mahkemesi'nce iptal edilerek yerine "**4708 sayılı Yapı Denetimi Yasası**" çıkarılmıştır. Bu yasanın öncelikle 19 pilot ilde uygulanmasına, 13 Temmuz **2010** tarihli Resmi Gazetede yayınlanan Bakanlar Kurulu Kararı ile **2011** yılından itibaren ise ülke genelinde uygulanmasına yönelik düzenlemeler yapılmıştır.

**Yukarıda bahsi geçen 4095 ada 8 parsel (eski 1,2,3,4,5,6,7 parseller) üzerindeki yapıların, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nden alınan, 22.01.2024 tarih ve 285565, 285560 ve 285564 sayılı, 29.01.2024 tarih ve 285563 sayılı, 30.01.2024 tarih ve 285568 sayılı, 30.01.2024 285567 sayılı, 18.01.2024 tarih ve 285569, 285570 ve 285571 sayılı Yapı Kimlik Numaralı belgeler ile "RİSKLİ YAPI" niteliği taşıdığı tespit edilmiştir.**

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 5.9.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazı ile 6306 sayılı Kanun'un 6.maddesinin 12.bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda kentsel dönüşüm çalışmaları yürütülmüştür. Değişikliğe konu parsel olan 4095 ada 8 parsel (eski 1,2,3,4,5,6,7 parseller) üzerindeki yapıların riskli yapı olduğu tespit edilmiş olup, bugüne kadar bu haktan yararlanmamıştır.

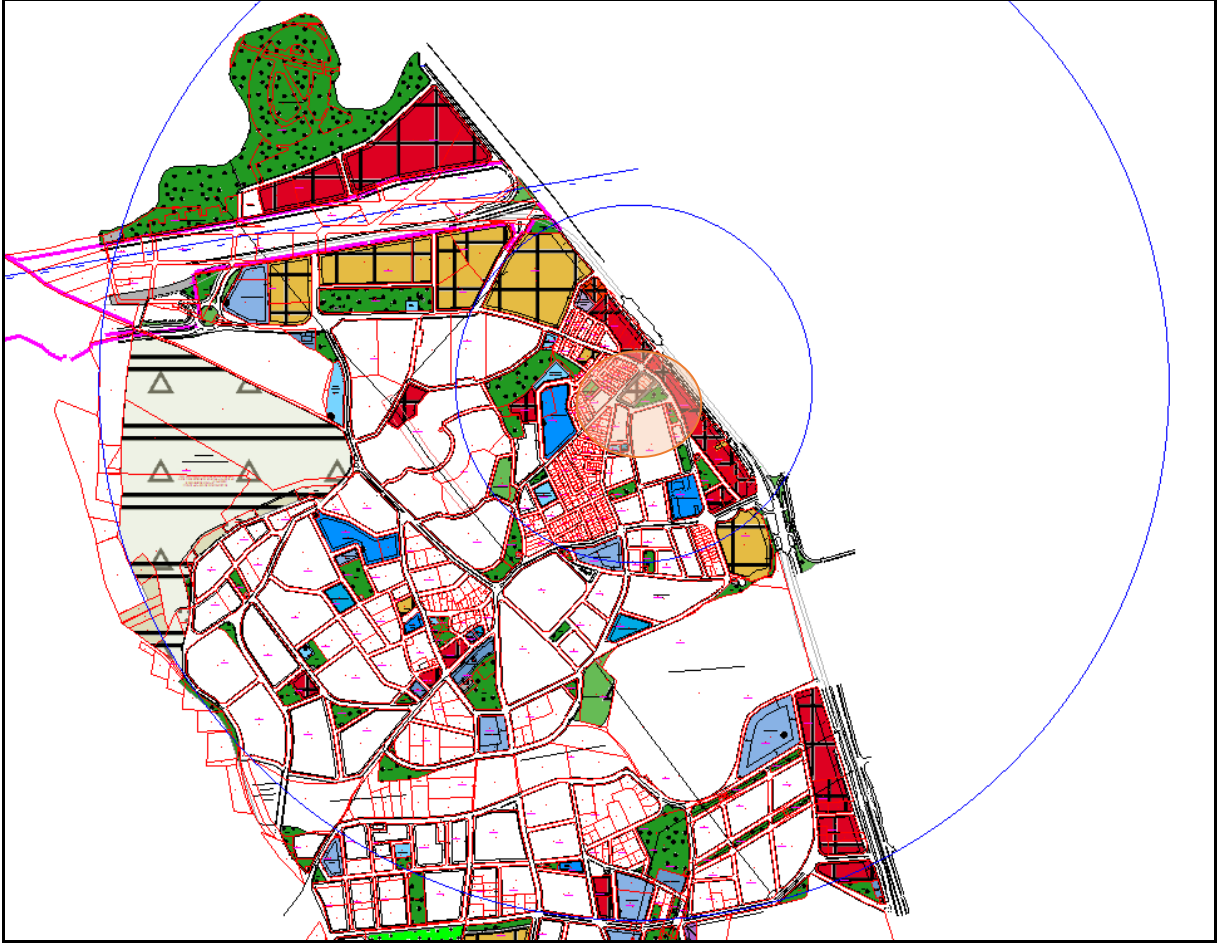
Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından Bursa Büyükşehir Belediyesine devredilen yetki doğrultusunda kentsel dönüşüm çalışmalarının yürütülmesi amacıyla 18.03.2025 tarihli Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinde karar alınmıştır. Alınan karar içeriğinde "BURSA GÜÇLENİYOR İLKE KARAR METNİ" doğrultusunda kentsel dönüşüm çalışmalarının yürütülmesine karar verilmiştir.

Yukarıda belirtilen gerekçelerle, alınan riskli yapı belgesi ve Bursa Büyükşehir Belediyesine devredilen yetki ile 18.03.2025 tarihli Bursa Büyükşehir Belediye Meclis kararı doğrultusunda, riskli yapı niteliği taşıyan binaların dönüşümü için Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ahmetyesevi Mahallesi, 4095 ada 8 parselde kentsel dönüşüm yapılması talep edilmektedir.

#### 1.4. Sosyal ve Teknik Altyapı

Bölgeden geçmekte olan Mudanya Yolu Caddesi önemli ulaşım arteridir. Bölgede yapılaşma genel olarak tamamlanmış olup, tüm yollar asfalt kaplama malzemesidir. Bunun dışında belirtildiği üzere, yapılaşmanın tamamlanmış olması sebebiyle tüm teknik altyapı çalışmaları da tamamlanmış ve işler durumda olan bir bölgedir. Yapılmak istenen plan değişikliği kentsel dönüşümünü sağlamak amaçlı bir değişiklik olup, yapılan plan değişikliği ile parsel fonksiyonu konut alanından ticaret-konut alanı kullanımına dönüştürülmektedir. Kentsel dönüşüm amaçlı parsel eklenecek ticaret fonksiyonu ve emsali için çevresinde bulunan yolların ve ulaşım kademelenmesinin yeterli olduğu düşünülmektedir. Plan değişikliği genel olarak nüfus artıran bir plan değişikliği olmayıp, teknik ve sosyal altyapıya ilave bir yük getirmeyecektir. Bu kullanıma ait otopark ihtiyacının da parselin içinde karşılanacak olması yine bölgede otopark ihtiyacının oluşmayacağını göstermektedir.

Plan değişikliğine konu parselin yakın çevresinde imar planı üzerinde Eğitim Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Park Alanı ve Cami gibi kullanımlar bulunmaktadır. 500m ve 1500m yarıçapında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanları gösterilmiştir. (Resim3)



Plan 1. Parsellerin 1/1000 Ölçekli Nazım İmar Planında Hizmet Aldığı Donatı Alanları

## 2. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Planlama alanını oluşturan parselin fonksiyonu Ticaret-Konut alanı olarak düzenlenmiştir. Parselin çevresi incelendiğinde bölgenin genel olarak konut alanı kullanımına sahip olduğu yer yer de ticaret alanı fonksiyonunun dağılmış olduğu gözlemlenmektedir.

Hazırlanan plan değişikliğinde, yalnızca TİCARET fonksiyonuna ilişkin artış yapılmakta olup, 4'te 1 oranında donatı alanı hesabı yapılmıştır. Otopark yönetmeliği sebebi ile de tüm otopark ihtiyacının parsel içerisinde çözülmesi durumu söz konusudur. Ayrıca, yine yazıda bahsedildiği üzere, mimari proje tasarımı ve uygulaması esnasında ticaret fonksiyonunun parklanmaları için de parsel içerisinde ayrıca çözümler üretilecektir. Değişiklik yapılan parselin ana artere cepheli konumda olmaması, ana arter ile arasında park alanı ve servis yolunun bulunuyor olması da ana arter üzerinde herhangi bir baskı unsuru yaratmadan tüm trafik çözümlerinin gerçekleştirilmesi açısından önemli bir unsurdur.

İlgili parselin fonksiyonu ticaret-konut alanı olarak düzenlenmiştir. İmar Planı Değişikliğine konu parsel 4095 ada 8 parsel 4732,76 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup, mer'i imar planına göre Emsal 1,73, bitişik nizam 2 katlı yapılaşma koşuluna sahiptir. Parsel alanı 4732,76 m<sup>2</sup> olup, emsale esas inşaat alanı da meri planda 8187,670 m<sup>2</sup> dir.

Yapılacak donatı alanı terkinin imar parseli içerisinde yapılacak olması sebebiyle, artan nüfus miktarıyla (ticaret fonksiyonu sebebiyle ¼ oran ) donatı alanı miktarının dengeli olarak yapılması gerekmektedir. Bu sebeple yapılan hesap doğrultusunda plan üzerinde alınan ilave emsal 0,48 olarak görünmekle birlikte (onaylı plan emsal=1,73, öneri plan emsal=2,21) gerçekte alınan ilave emsal 0,35 olarak hesaplanmıştır (Meri Emsale Esas İnş=8187,670 m<sup>2</sup>, Öneri Emsale Esas İnş Alanı=9865,96 m<sup>2</sup>, Fark=1678,28 m<sup>2</sup>, Emsal Karşılığı=1678,28/4732,76=0,35). Böylece artan inşaat alanı için gerekli donatı alanı dengelenerek parselin güneydoğu bölümünde ayrılmıştır.

Hazırlanan İmar Planı Değişikliğinde, artan emsal değerine karşılık meri plandaki imar parselinden terk yapılmış, terk yapılan parsel üzerine emsal değeri 0,48 artırılarak 2,21 olarak düzenlenmiştir (Gerçekte 0,35). Kat adedi 2 kattan (ayrık nizam kabulü 5 kat olduğundan) 21,50 metreye yükseltilmiş, yollardan 5 metre yapı yaklaşma mesafeli tariflenmiştir. Alınan ilave 0,35 emsalin tamamı ticaret olarak kullanılacaktır. Bu durumda mer'i imar planına göre 0,35 oranında artışla 1678,28 m<sup>2</sup>'lik ticaret alanı artışı meydana gelmiş olup, toplam emsale esas inşaat alanı da 9865,96 m<sup>2</sup> olmuştur. **Artan inşaat alanı ticaret fonksiyonu olmasına rağmen 268,53 m<sup>2</sup> park alanı fonksiyonunda donatı alanı terki yapılmıştır.** Bu terki de parselin güneydoğusundaki park alanıyla birleştirilip park alanı bütünlüğü sağlanmıştır. Ayrıca parsel şekli düzeltilerek doğuya kaydırılmış, parselin batısındaki imar hattı da geriye çekilerek bu bölümde 10 metrelik imar yolu da 15 metreye çıkarılmıştır. Bahsedilen tüm bu alan dağılımı "BURSA GÜÇLENİYOR İLKE KARAR METNİ" doğrultusunda yapılmış olup, bu duruma ait kullanım dağılımı plan notlarında verilmiştir.

Parselin temel fonksiyonunun konut alanı olması alana ilave olarak getirilen fonksiyonun ticaret alanı (çalışma alanı) niteliğinde bulunması alana ilave nüfus gelmemiş olması sebebi ile bahsi geçen kentsel sosyal altyapı tesisleri (eğitim, sağlık, kültür, spor, dini ve resmî kurumlar) ve teknik altyapı tesislerinin (içme ve kullanma suyu, atıksu, yağmursuyu kanalizasyonu, elektrik iletim ve dağıtım, iletişim ve ulaşım altyapısı) plan değişikliği yapılan parsel için de yeterli olacağı düşünülmektedir.

Bahsi geçen sebeplerle hazırlanan imar plan değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.