İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, KARAMAN MAHALLESİ **192 ADA 3 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ FETHİYE İHSANİYE REVİZYONU UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**
AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:	**PİN:**
Atakan Ayvaz LTD. ŞTİ.	
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24/05/2021 tarih ve 753 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	**Alinur AKTAŞ** Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM 2

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER 4

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU 4

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI 7

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI 8

2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI 10

2.4.1. Depremsellik 10

2.4.2. Jeolojik Yapı 10

2.4.3. Morfolojik Yapı 13

2.4.3.1. Eğim Durumu 13

2.4.3.2. Yönelim Durumu 13

2.5. PLANLAMA ALANI ARAZİ KULLANIM DURUMU 13

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ 14

3. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI 14

3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI 14

3.2. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI 16

3.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI 19

3.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI 20

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ 24

4.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ 24

4.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER 25

4.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI 26

5. PLAN NOTLARI 28

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: *Planlama Alanının Çevresel İlişkileri 4*
Şekil 2: *Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu 5*
Şekil 3: *Planlama Alanının Çevresel Ulaşım Bağlantıları 6*
Şekil 4: *Planlama Alanının Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları 6*
Şekil 5: *Planlama Alanının Çevresel Teknik ve Sosyal Altyapı Durumu 9*
Şekil 6: *Türkiye Deprem Tehlike Haritası (AFAD, 2018) 10*
Şekil 7: *Planlama Alanına İlişkin Yerleşime Uygunluk Haritası 11*
Şekil 8: *Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İçerisindeki Yeri 16*
Şekil 9: *1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Planlama Bölgeleri Dağılımı 17*
Şekil 10: *Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri 18*
Şekil 11: *Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu 20*
Şekil 12: *192 Ada 3 Parselin Kentsel Dönüşüm Öncesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu 21*
Şekil 13*: 192 Ada 3 Parselin 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüme İlişkin BBB Meclisi'nin 21.03.2017/803 Sayılı Kararı İle Onaylanan Uygulama İmar Planı Durumu 22*
Şekil 14*: 192 Ada 3 Parselin 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüme İlişkin Bursa 2. İdare Mahkemesi Tarafından İptal Edilen (BBB Meclisi'nin 27.09.2017/3003 Sayılı Kararı İle Onaylı) Uygulama İmar Planı Durumu 23*
Şekil 15*: Planlama Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 27*

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: *Nilüfer İlçesi ve Karaman Mahallesi'nin Yıllara Göre Nüfus Değişimi 7*
Tablo 2: *192 Ada 3 Parselin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Kullanımları 24*
Tablo 3*: Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı-1 ..... 25*
Tablo 4: *Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikilği Alan Kullanımları 27*

FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1 13
Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2 13
Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3 14
Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4 14

1. AMAÇ VE KAPSAM

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Karaman Mahallesi sınırları içerisindeki 192 ada 3 sayılı parseli kapsamaktadır. Toplam planlama alanı büyüklüğü yaklaşık olarak 3548,00 m^2'dir. Planlama alanında, 192 ada 3 parselde bulunan riskli durumdaki yapılar için riskli yapı şerhi alınmış olup, söz konusu alanda yapılar yıkılmış olup yeniden yapılaşma süreci henüz başlamamıştır. Söz konusu planlama alanı Bursa'nın önemli ulaşım akslarından olan İzmir Yolu Caddesi'nin kuzeyinde konumlanmıştır.

Planlama alanı, yürürlükteki 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda, ***"Yüksek Yoğunlukta (350 ki/ha) Meskun Konut Alanı"*** olarak planlıdır. 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'ndaki mevcut durumu incelendiğinde ise; 192 ada 3 parsel **"Az Yoğunlukta Meskun Konut Alanı (200 ki/ha)"** olarak planlıdır.

Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Fethiye İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı kararları incelendiğinde; 192 ada 3 parsel, Kentsel Dönüşüm öncesi mevcut durumda ***"Ayrık Nizam, 5 kat, E:1.25, Yençok:15.50 m. yapılaşma koşullu Konut Alanı"*** planlı iken, Kentsel Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı ile birlikte ***"Ticaret Konut Alanı"*** planlanmış olup, kentsel dönüşüme ilişkin plan notları eklenerek uygun bulunmuştur. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.09.2017 tarih ve 3003 sayılı kararı ile onaylanan söz konusu plan değişikliği Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 05.06.2018 tarih 2018/186 E., 2018/683 K. sayılı kararı ile iptal edilmiş olup, mevcut durumda parsel plansız durumdadır. Söz konusu 192 ada 3 parselin ***"A Blok için 17.08.2017 tarihli, 166901 Yapı Kimlik Nolu Riskli Yapı Şerhi, B Blok için 10.04.2018 tarihli, 183225 Yapı Kimlik Nolu Riskli Yapı Şerhi"*** bulunmakta olup, mevcutta bulunan riskli yapılar yıkılmış durumdadır.

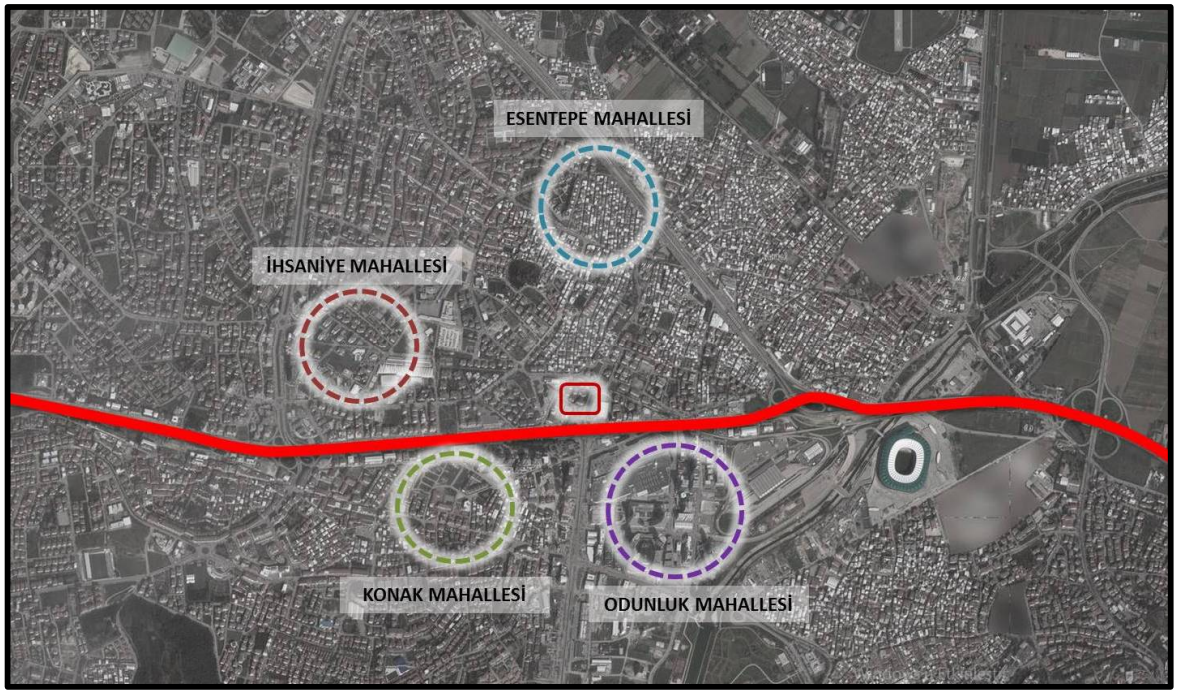
192 ada 3 parselde yapımı devam etmekte olan projede kentsel dönüşüme ilişkin alınan emsal artışı hakkının devamlılığının sağlanabilmesi ve yönetmelikler çerçevesinde artan inşaat alanına ilişkin gerekli donatı alanının sağlanması amacıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yetkisi doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talep edilmektedir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Karaman Mahalle sınrıları içerisinde bulunan yaklaşık 3548,00 m^2 büyüklüğündeki planlama alanı, İhsaniye, Cumhuriyet, Barış gibi mahallelere komşu durumdadır.

Bursa'nın önemli ulaşım akslarından biri olan İzmir Yolu Caddesi'nin kuzeyinde yer almaktadır. 192 ada 3 parselin içerisinde bulunduğu bölgede ağırlıklı olarak Konut ve Ticaret Alanları ile Sosyal Donatı Alanları yer almaktadır. Söz konusu alan, İhsaniye Mahalle merkezine kuşbakışı yaklaşık 930 m., Karaman Mahalle merkezine kuşbakışı yaklaşık 425 m., Esentepe Mahalle merkezine kuşbakışı yaklaşık 1560 m. mesafede yer almaktadır. Söz konusu alanın bulunduğu alan, Bursa İl ölçeğinde yerleşik alan yoğunluğunun yüksek olduğu bir bölge içerisinde yer almakta olup, kırsal yerleşik alan ile etkileşimi düşük seviyededir.

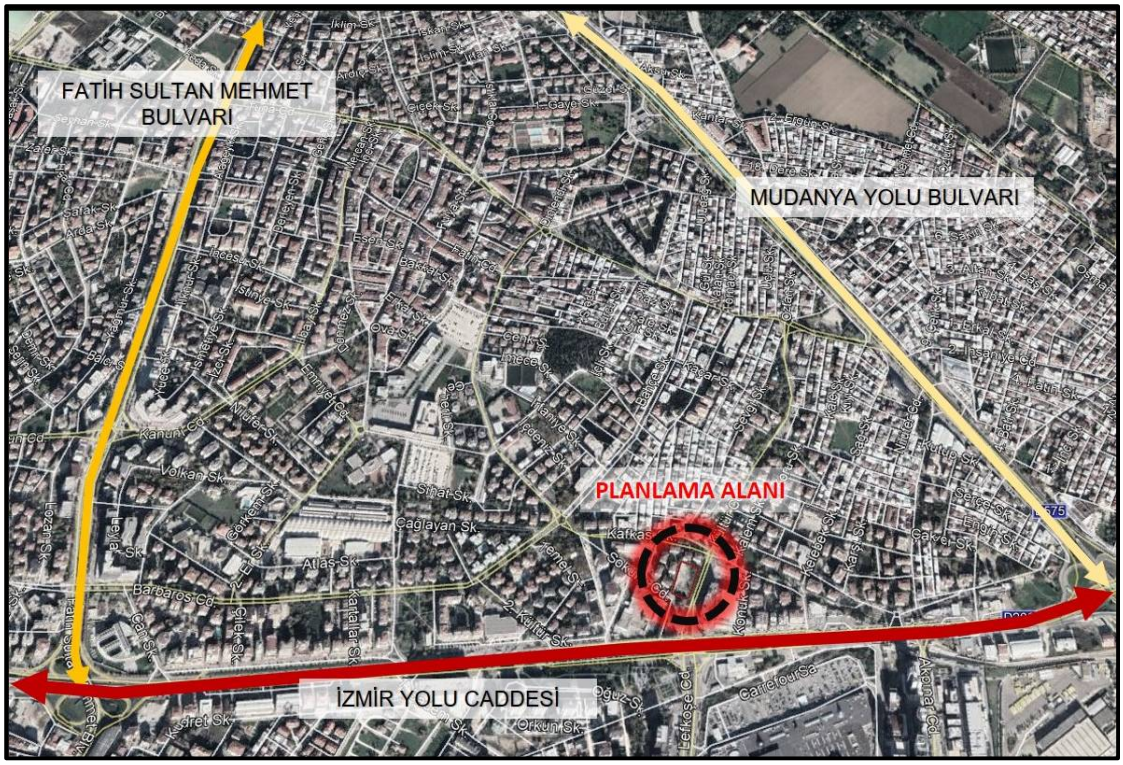


Şekil 1: *Planlama Alanının Çevresel İlişkileri*



Şekil 2: *Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu*

Planlama alanı genel olarak Bursa'nın önemli ulaşım akslarından biri olan İzmir Yolu Caddesi'nin kuzeyinde, Ata Bulvarı Caddesi'nin güneydoğusunda yer almaktadır. Planlama alanının güneydoğusundan Kültür Caddesi (15 m.), kuzeyinden Kafkas Sokak (15 m.), güneybatısından Sokullu Caddesi (15m.) geçmekte olup, parsel Sokullu Caddesi üzerinden giriş almaktadır. Planlama alanı, ulaşım bağlantıları açısından erişilebilir noktalarda konumlanmaktadır.



Şekil 3: *Planlama Alanının Çevresel Ulaşım Bağlantıları*



Şekil 4: *Planlama Alanının Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları*

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Karaman Mahallesi sınırları içerisinde yer alan planlama alanı, 192/3 parseli içermekte olup yaklaşık 3548,00 m²'lik alanı kapsamaktadır. Planlama alanın içerisinde yer aldığı Nilüfer İlçesi'nin 2019 nüfusu 465.956 kişi olup, Karaman Mahallesi'nin nüfusu ise 11.132 kişidir.

YILLAR	NİLÜFER İLÇESİ	KARAMAN MAHALLESİ
2019	465.956	11.132
2018	441.299	11.231
2017	424.909	11.397
2016	415.818	11.748
2015	397.303	11.696

Tablo 1: *Nilüfer İlçesi ve Karaman Mahallesi'nin Yıllara Göre Nüfus Değişimi*

Planlama alanın yer aldığı Nilüfer İlçesi'nin ve Karaman Mahallesi'nin ekonomik yapısı incelendiğinde ise;

Sanayi, Nilüfer Bursa'ya ve Türkiye'ye sağladığı ekonomik katkı açısından Bursa'nın ilçeleri arasında ilk sıradadır. Çünkü Bursa nüfusunun önemli bölümüne istihdam olanağı sağlayan; Büyük Organize Sanayi Bölgesi, Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi, Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi, Deri Organize Sanayi Bölgesi ve Küçük Sanayi Sitesi ilçe sınırları içerisinde bulunmaktadır. Ayrıca Çalı ve Kayapa da organize bölgesi kapsamında olmayan çok sayıda fabrika mevcuttur. Bu yönü ile Nilüfer, ülkemiz ekonomisine önemli oranda gelir sağlayan bir sanayi ilçesidir.

Nilüfer İlçesi merkez ilçe olup, kentsel gelişimini tamamlamıştır. Kentin gelişmeye açık bölgesi olduğu için sanayi yatırımcıları için de tercih edilen bir bölge olan Nilüfer, tüm bunlara ve hızlı kentsel gelişmeye rağmen, tarımsal üretim alanındaki özelliklerini de henüz kaybetmemiş bir ilçedir. Nilüfer İlçesinin farklı bir yüzü olan köylerinde verimli tarım arazileri ve uygun iklim şartları, farklı ürün desenlerinin gelişmesine olanak sağlamaktadır.

Sanayi ağırlıklı olmak üzere, tarım ve hayvancılık gibi ekonomik aktiviteler ile zengin olan Nilüfer ilçesinin, Karaman mahallesinde ağırlıklı olarak konut ve ticaret alanları bulunmaktadır. Karaman mahallesi genel olarak Bursa İline ve Nilüfer ilçesine gelen işgücüne konut stoğu sağlamaktadır.

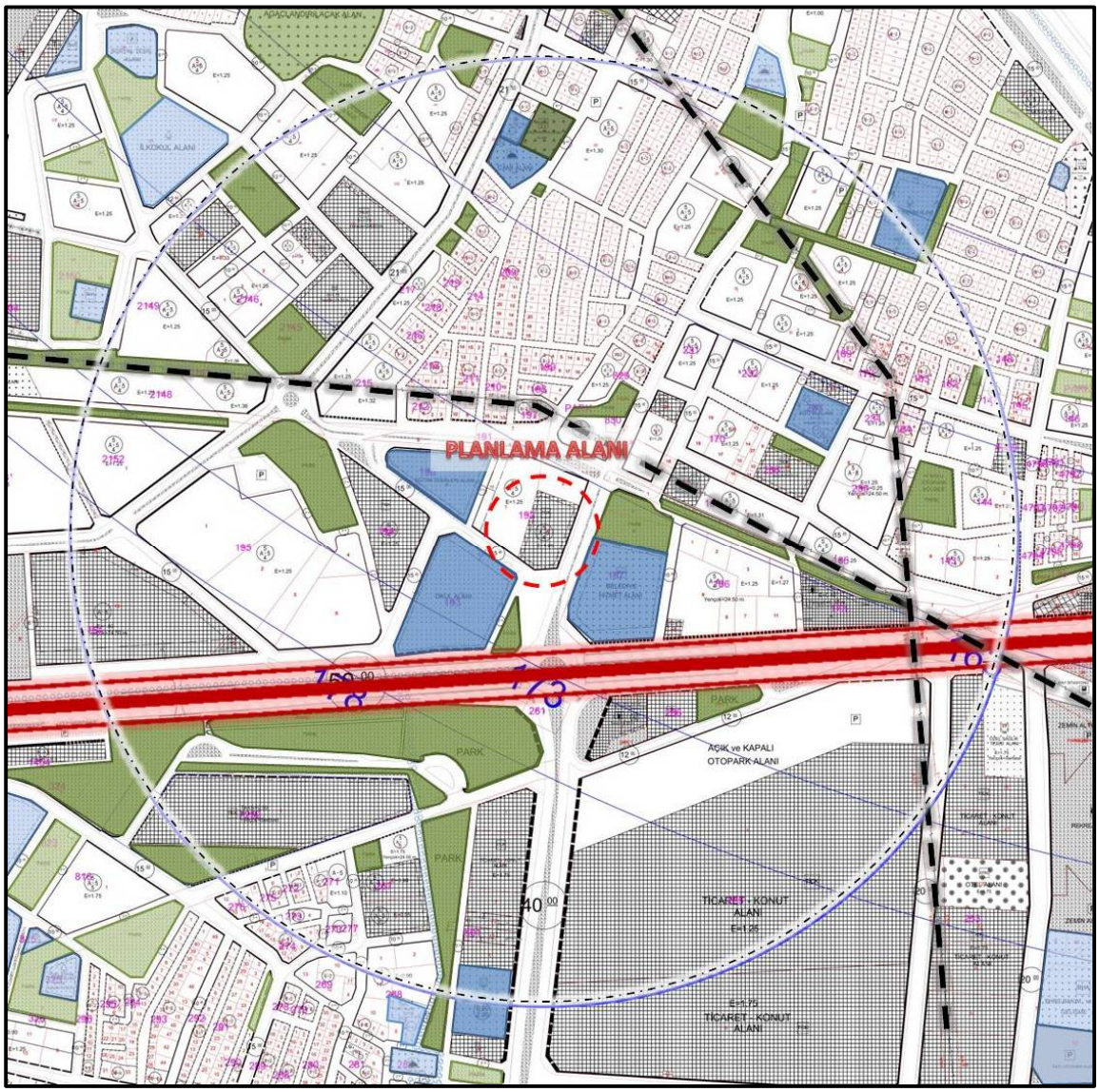
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Söz konusu planlama alanı ve çevresi Teknik ve Sosyal Altyapı Durumu açısından incelendiğinde; 1/1000 Ölçekli Fethiye İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı genelinde bölgenin ağırlıklı olarak konut alanlarından oluştuğu görülmektedir. Alanın kentsel çalışma alanları içerisinde yer almasından kaynaklı olarak gündüz nüfusu artış göstermekle birlikte, ortalama Teknik ve Sosyal Altyapı durumu bu bölge için yeterlilik göstermektedir.

192 ada 3 parsel, Teknik Altyapı açısından incelendiğinde; planlama alanının güneyinden 50 metre genişliğinde İzmir Yolu Caddesi geçmekte olup, güneybatısında Nilüfer Metro İstasyonu güneydoğusunda ise Acemler Metro İstasyonu bulunmaktadır. Söz konusu alanın kuzeyinden ve doğusundan Enerji Nakil Hattı geçmekte olup, Mania Planı sınırları içerisinde kalmaktadır. Bölgedeki otopark ihtiyacı cep otoparkları ve belirli mesafelerdeki küçük ölçekli bölge otoparkları ile çözülmüştür.

192 ada 3 parsel, Sosyal Altyapı açısından değerlendirildiğinde ise planlama alanına 500 m'lik yürüme mesafesinde çevresindeki birimlerin üç farklı plana girdiği görülmektedir. Sosyal altyapı alanları plan sınırlarına göre irdelendiğinde; Fethiye İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde olmak üzere batısında yaklaşık 5010,15 m^2'lik "Eğitim Tesisleri Alanı", yaklaşık 10666,46 m^2'lik "Okul Alanı", kuzeydoğusunda yaklaşık 4656,71 m^2'lik "İlköğretim Alanı" ve yaklaşık 2520,45 m^2'lik "Özel Eğitim Alanı", kuzeyinde yaklaşık 1954,00 m^2'lik "Cami Alanı", 595,73,00 m^2'lik "Özel Yurt Alanı" ve 2012,16 m^2'lik "Ağaçlandırılacak Alan", güneydoğusunda 9583,42 m^2'lik "Belediye Hizmet Alanı", doğusunda 1063,14 m^2'lik "Sosyal Tesis Alanı", çevresinde toplam 49824,36 m^2'lik "Park Alanı", BHRS Merkezi ve Yakın Çevresi Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde olmak üzere güneyinde 4967,50 m^2'lik "Özel Sağlık Tesisi Alanı", çevresinde yaklaşık 18126,59 m^2'lik "Park Alanı", Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde olmak üzere çevresinde

toplam 24228,95 m²'lik "Park Alanı" bulunmaktadır. Üç faklı plan sınırı toplamında ise "Park Alanları" yaklaşık 92179,90 m²'lik bir alana sahiptir.

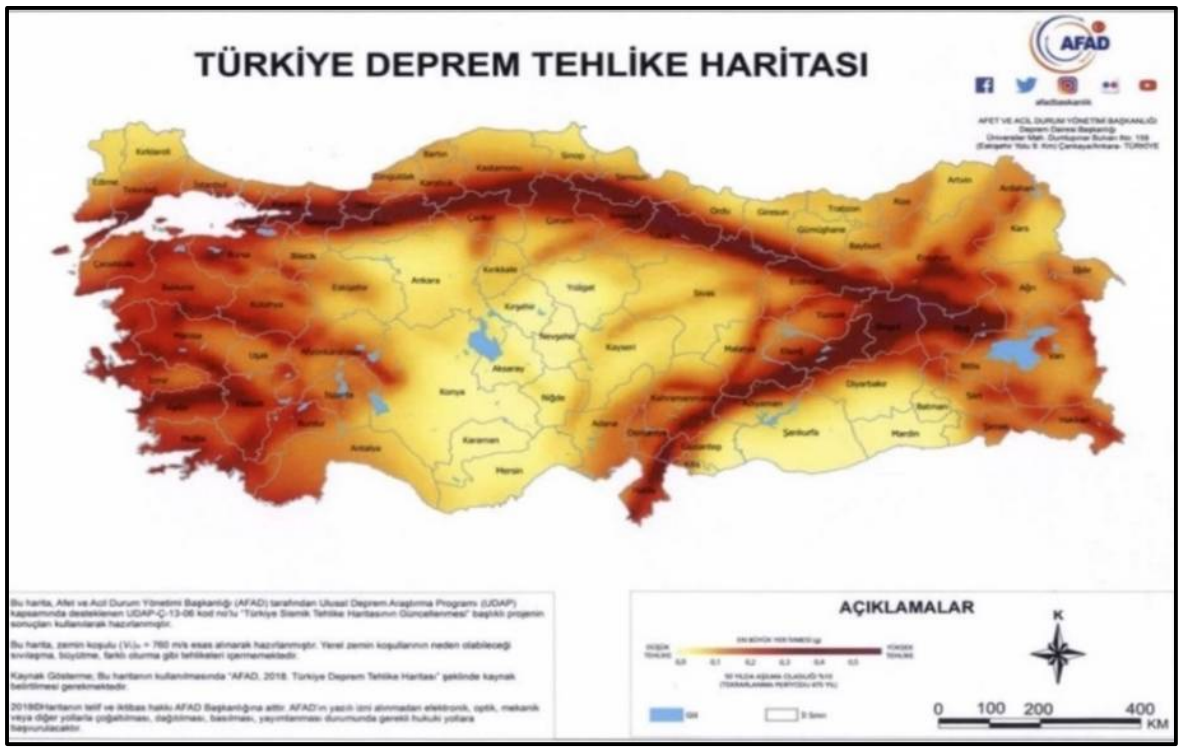


Şekil 5: *Planlama Alanının Çevresel Teknik ve Sosyal Altyapı Durumu*

2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

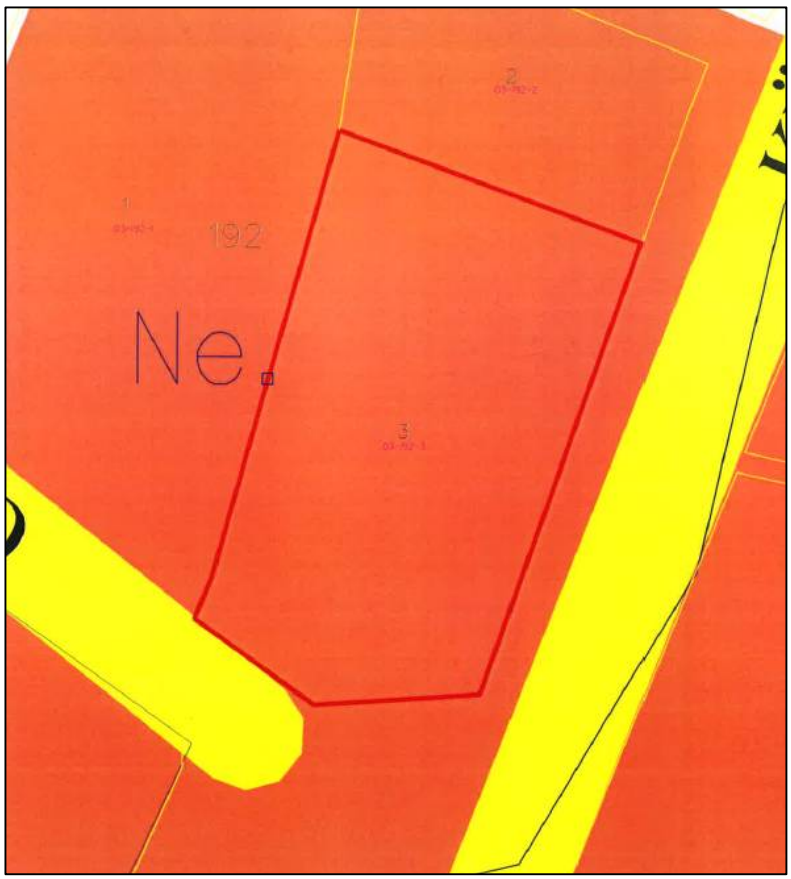
AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" incelendiğinde; Bursa İli'nin "Yüksek Tehlike" olarak adlandırılan 1. Derece Deprem Kuşağı içerisinde yer aldığı görülmektedir. Bursa İli içerisinde Birinci Derece Deprem Bölgeleri; Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer, Mudanya, Gemlik, İznik, Orhaneli, Orhangazi, Karacabey, Mustafa Kemal Paşa, Kestel, Gürsu, İnegöl ve Yenişehir, İkinci Derece Deprem Bölgeleri ise; Büyükorhan, Harmancık, İnegöl, Keles olarak belirlenmiştir.



Şekil 6: *Türkiye Deprem Tehlike Haritası (AFAD, 2018)*

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanının jeolojik yapısı incelendiğinde; söz konusu alanın Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu kapsamında ***"Turuncu Bölge- (Neojen -Ne3)"*** olarak tanımlanan alan içerisinde kaldığı görülmektedir.



Şekil 7: *Planlama Alanına İlişkin Yerleşime Uygunluk Haritası*

İnceleme alanında jeolojik, jeoteknik ve morfolojik özellikler ile yörenin 1. Derece Deprem kuşağında bulunması da göz önüne alındığında; yapılarda "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" esaslarına uyulmalıdır. İnceleme alanı içerisinden geçen tüm dere yatklarının, taşkın saha sınırlarının DSİ'ce belirlenmesi gerekmektedir.

Belediyesince hazırlanan raporda QaI (alüvyon) olarak tanımlanan sahaların tamamında parsel bazında yapılacak ayrıntılı jeoteknik etütler sonucunda, sıvılaşma tahkiki yapılarak (Özellikle QaI3, QaI4 simgesi ile gösterilen alanlarda risk yüksek olup titizlikle davranılması) sıvılaşma potansiyeli tespit edilen sahalarda sıvılaşmaya karşı alınabilecek önlem ve öneri projelerini içeren jeolojik jeoteknik etüt raporlarının hazırlanması gerekmektedir.

➢ **Neojen3 (Ne3)**

- Jeolojik olarak, bu alanlarda bulunan neojen çökelleri, kumlu kil, killi kum, siltli kil, siltli kum, orta/yüksek pilastisiteli kil ve kil/marn ardalanmasından oluşmaktadır.
- Arazi penetrasyon değeri ortalama; N:14-30 arasında değişmektedir.
- Bölgede yeraltı suyu tablası bulunmamakla birlikte, bu alanda yapılan bazı sondajlarda (münferit olarak) 1.20 m.-7.80 m.'lerde su seviyelerine rastlanmıştır.
- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelik taşımaktadır.
- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
- Zemin hakim titreşim periyodu To:0.17-0.48 sn arasındadır.
- Zemin grubu C3, sınıfı ise Z3 olarak tanımlanmıştır.
- Sahada vadi tabanı şeklinde oluşmuş düşük kotlarda, yüzeysel suların göllenmesini engelleyecek önlemlerin (yağmur suyu toplama sistemleri vb.) alınmasında yarar vardır.
- Parsel ölçeğinde az katlı yapılarda şişme problemi incelenmeli ve önlemleri alınmalıdır.
- Sahada yapılan çalışmalarda sıvılaşma verilerine rastlanmamıştır.
- Bu alanlarda çok katlı yapılaşmada (6 kat ve üstü) oturma ve zemin büyütmesi sorunları nedeniyle özel temel sistemlerinin uygulanması gerekebileceğinden 5 kata kadar yapılaşmaya gidilmesi uygun olacaktır.
- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması yapılması gereklidir.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğe uyulması gereklidir.

2.4.3. Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanında bulunan 192 ada 3 parsel; eğim durumu bakımından düz arazi yapısına sahiptir. Planlama alanı, kuzeydoğu-güneybatı istikametinde denizden ortalama 122,54-123,29 m. yüksekliktedir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanında bulunan 192 ada 3 parsel, düze yakın eğime sahip olup, alan geneli doğu bakılıdır.

2.5. PLANLAMA ALANI ARAZİ KULLANIM DURUMU

Söz konusu planlama alanının mevcut arazi kullanım durumu incelendiğinde; 192 ada 3 parselde bulunan riskli durumdaki yapılar yıkılmış durumda olup, yeniden yapılaşma süreci henüz başlamamıştır.

192 ada 3 parsel Bursa'nın önemli ulaşım akslarından biri olan İzmir Yolu Caddesi'nin kuzeyinde konumlanmakta olup alan çevresinde ağırlıklı olarak Konut ve Ticaret Alanları ile Eğitim Alanları ve Yeşil Alanlar yer almaktadır.



Fotoğraf 1: *Planlama Alanının Görünüşü-1*



Fotoğraf 2: *Planlama Alanının Görünüşü-2*



Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3



Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı sınırları içerisinde yer alan 192 ada 3 parselin tamamı özel mülkiyete aittir. Toplam alan büyüklüğü yaklaşık 3548,00 m^2'dir.

3. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Söz konusu planlama alanının, Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı içerisindeki durumu incelendiğinde; Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinde yer alan *"3.4.5. Merkez Planlama Bölgesi: Büyükşehir Belediyesi Belediye sınırı ile Gürsu, Kestel, Çalı ve Demirtaş Belediyeleri Belediye sınırları, Adaköy, Hasanköy, Cambazlar, Agaköy, Kumlukalan, Doganköy, Yolçatı, Yaylacık, Tahtalı ve Dağyenice köylerinin tapulama sınırları ile Çayırköy Ovası'nı kapsayan planlama bölgesidir."* şeklinde tanımlanan alan sınırları içerisinde yer aldığı görülmektedir. Merkez Planlama Bölgesi'ne ilişkin aşağıda belirtilen maddeler yer almaktadır.

"6.1.1.5. MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ

6.1.1.5.1. Planlama bölgesi 2020 yılı tahmini nüfusu en fazla 2.200.000 kişidir.

6.1.1.5.2. Merkez planlama alanı içinde yer alan tarihi merkezin korunması, sıhhileştirilmesi ve restorasyonu esastır.

6.1.1.5.3. Merkez planlama bölgesinin 2020 yılında kimliğini, ağırlıklı olarak hizmet sektörünün belirleyebilmesi için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

6.1.1.5.4. Bu planlama bölgesinde yoğunluk artırımına gidilemez, sıhhileştirme yapılması esastır.

6.1.1.5.5. Yerleşme merkezinin desantralizasyonu esastır.

6.1.1.5.6. Merkez planlama alanı içinde yer alan sanayi bölgeleri mevcut veri olarak alınmıştır. Boş parsellerde yer seçecek sanayi kuruluşlarının alanlarının ileri teknoloji kullanarak üretim yapması gerekmektedir.

6.1.1.5.7. Bursa ve Demirtaş Organize Sanayi Bölgeleri'nde arıtma tesisi oluşturulması zorunludur.

6.1.1.5.8. Gürsu-Kestel'de bulunan sanayi alanlarının mevcut durumu dışında genişletilmemesi esastır. Ayrıca tüm mevcut sanayi alanları irdelenecektir.

6.1.1.5.9. Merkez planlama alanı içinde kooperatif seklinde yapılan küçük sanayi bölgeleri Duaçınarı ve Balıklı'dır. Bu küçük sanayi bölgeleri kendi içlerinde idare birimlerini oluşturacaktır. Ayrıca söz konusu alanlar irdelenecektir. Büyük ölçekli sanayi kullanımlarının bu alanlarda yer seçmemeleri esastır.

6.1.1.5.10. Ova korunmasına yönelik uygulama eylem planı hazırlanacaktır.

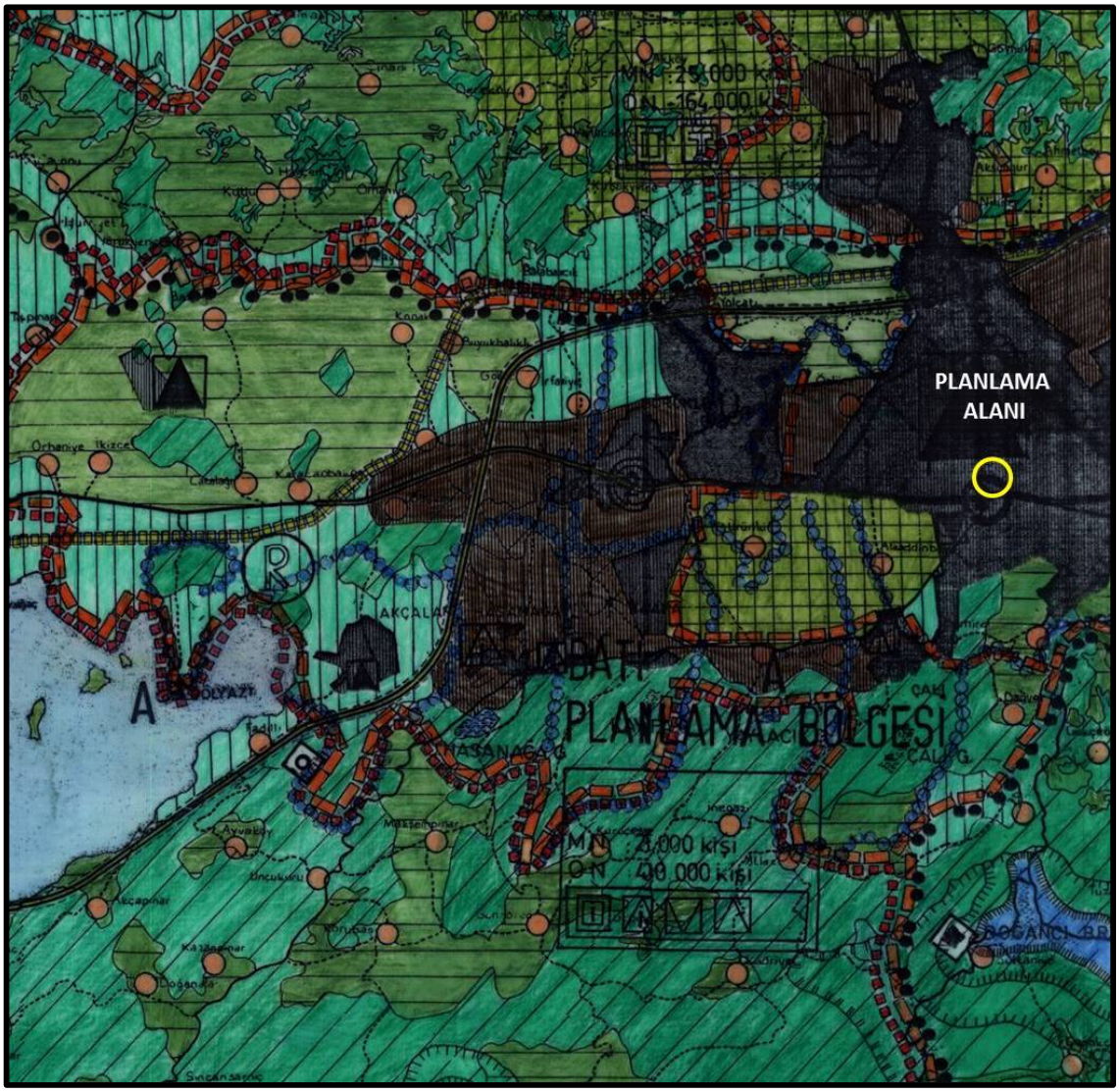
6.1.1.5.11. Ova içinde noktasal olarak yer seçmiş olan sanayi alanlarının tasfiye edilmesi hedeflenmektedir.

6.1.1.5.12. Ova içinde noktasal olarak yerleşime açılmış konut alanları irdelenecek konut alanları kapsamındadır (Demirtaş Belediyesi belediye sınırları içindeki toplu konut alanı gibi).

6.1.1.5.13. Merkez planlama alanı yerleşiminin sağlıklaştırılması amacıyla yeşil kuşaklar ve alanlar oluşturulması hedeflenmektedir.

6.1.1.5.14. Sosyal donatı alanlarını arttıracak çalışmalar yapılacaktır.

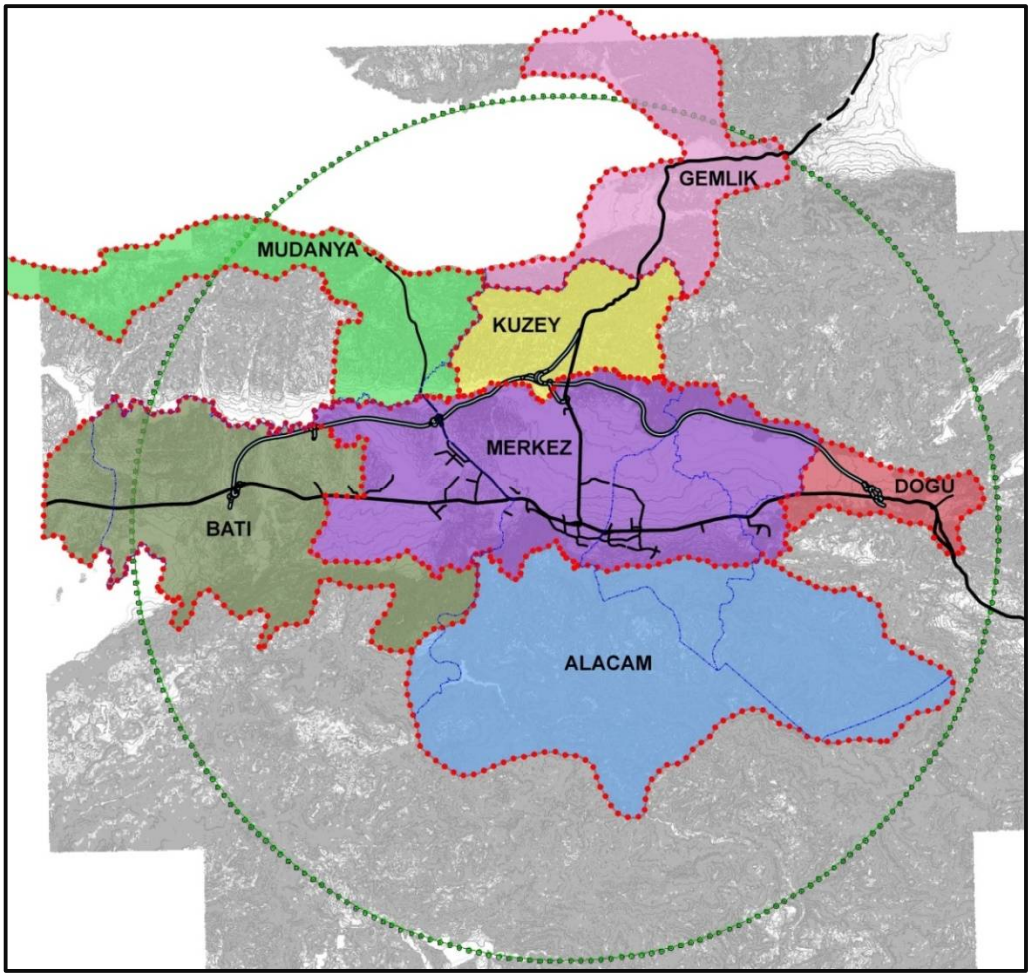
6.1.1.5.15. Merkez planlama alanı için 1/25.000 ölçeğinde Ulaşım Ana Planı kararları doğrultusunda yeni ulaşım planlaması yapılacaktır.



Şekil 8: *Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İçerisindeki Yeri*

3.2. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında tanımlanan *"Bursa Metropoliten Alan"* sınırları içerisinde 7 adet alt planlama bölgesi tanımlanmıştır. Bu bölgeler; *"Merkez Planlama Bölgesi, Batı Planlama Bölgesi, Mudanya Planlama Bölgesi, Kuzey Planlama Bölgesi, Gemlik Planlama Bölgesi, Doğu Planlama Bölgesi, Alaçam (Uludağ) Planlama Bölgesi"* olarak tanımlanmıştır. Söz konusu planlama alanı Merkez Planlama Bölgesi içerisinde yer almaktadır.



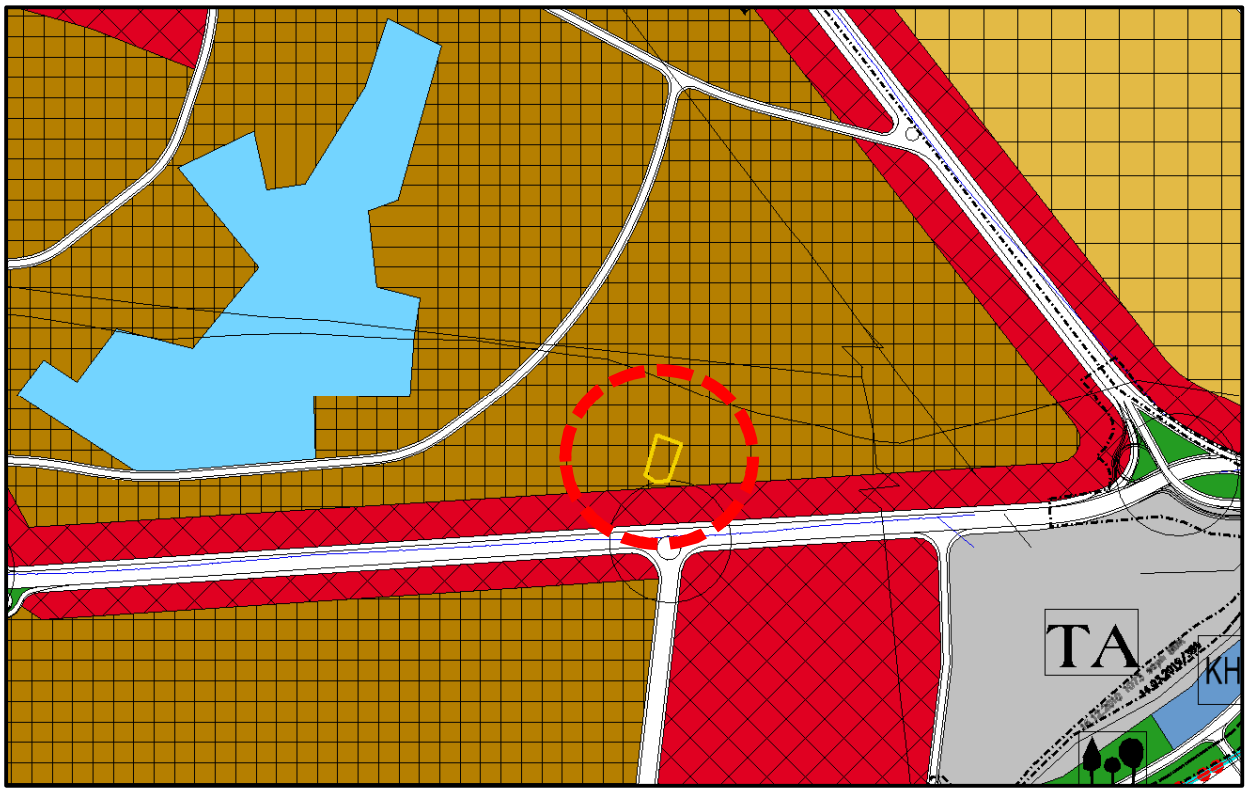
Şekil 9: *1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Planlama Bölgeleri Dağılımı*

Planlama alanına ilişkin, mevcut plan kararları incelendiğinde; yürürlükteki 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda söz konusu planlama alanı, ***"Yüksek Yoğunlukta (350 ki/ha) Meskun Konut Alanı"*** olarak planlıdır. Söz konusu parselin çevresinde ağırlıklı olarak Konut Alanları, Sosyal Donatı Alanları ve Ticaret Alanları yer almaktadır. Söz konusu alana ilişkin, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinde;

"7.1. Kentsel Yerleşme Alanları (Meskun ve Gelişme) başlığı altında;

- *Kentsel yerleşme alanları bu planla getirilen onanlı imar planı olan veya olmayan kırsal meskûn, öneri kentsel veya kırsal konut alanlarını kapsar.*
- *Planlama alanında yer alacak yoğunluklar bu planda önerilen brüt yoğunlukları aşamaz.*

- *Brüt yoğunluk bu planda önerilen konut yerleşim alanının birim hektarında yaşayacak nüfusu ifade eder. Alanın hektar büyüklüğünün, önerilen nüfus yoğunluğu ile çarpımı ile elde edilen nüfus, o bölgede yaşayacak nüfusu ifade eder.*
- *Planlama alanında daha uygun çözümlerin üretilmesi için alt ölçek planlarda aynı plan ve uygulama kapsamına giren komşu alanların arasında yoğunluk transferi yapılabilir.*
- *Yapılaşmasını büyük oranda tamamlamış meskûn alanlarda plan yoğunluğu arttıran plan revizyonları yapılamaz. Yoğunluğun arttırılması ancak alandaki sosyal donatıların arttırılmasını da içeren imar planları kapsamında yapılabilir."* maddeleri yer almaktadır.



Şekil 10: *Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri*

3.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanının, yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'ndaki mevcut durumu incelendiğinde; 192 ada 3 parselin **"Az Yoğunlukta Meskun Konut Alanı (200 ki/ha)"** olarak tanımlandığı görülmektedir. Söz konusu parselin çevresinde ağırlıklı olarak Konut Alanları, Ticaret Alanları ve Sosyal-Tekink Altyapı Alanları bulunmaktadır. Söz konusu alana ilişkin, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinde;

"1.Konut Alanları başlığı altında;

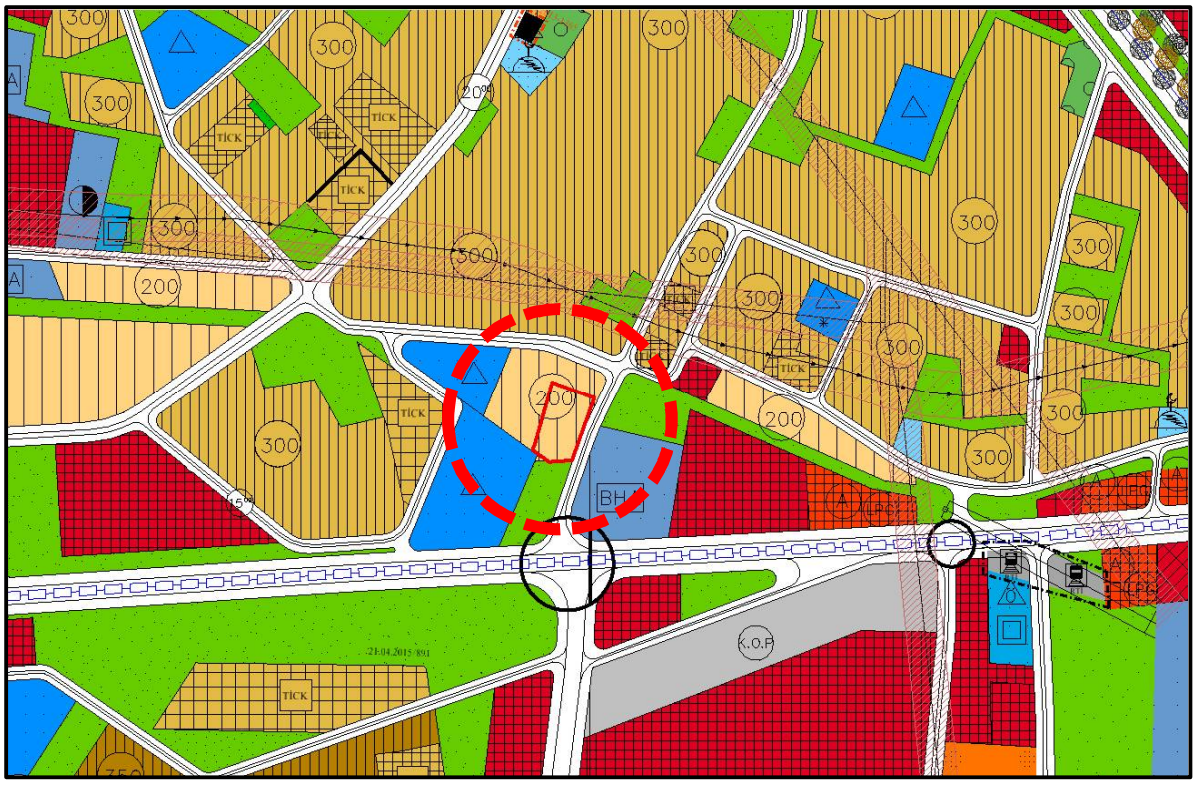
1.1) Yapılaşmasını büyük oranda tamamlamış meskun alanlarda, bu planda uygulama imar planındaki yoğunluktan fazla yoğunluk önerilmiş olsa bile 1/1000 ölçekli planların nüfus yoğunluğunu artıran plan revizyonları yapılamaz. Yoğunluğun arttırılması ancak alandaki sosyal donatıların artırılmasını ve/ya kentsel dönüşümü içeren imar planları kapsamında yapılabilir.

1.2) Nazım plan sınırı içindeki konut alanlarında; 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında kullanılacak E=(emsal), toplam inşaat alanını ifade etmektedir. Yoğunluk hesabında dairedeki aile büyüklüğü 4 (dört) kişi kabul edilmiştir. Brüt yoğunlukla hesaplanan, bağımsız konut (daire) sayısı geçilemez.

1.3) Brüt yoğunluk bu planda önerilen konut yerleşim alanının birim hektarında yaşayacak en fazla nüfusu ifade eder. Alanın hektar büyüklüğünün, önerilen nüfus yoğunluğu ile çarpımı ile elde edilen nüfus, o bölgede yaşayacak nüfusu ifade eder. Uygulama imar planında önerilecek yoğunluk bu planda önerilen brüt yoğunluğu aşamaz.

1.4) Planlama alanında daha uygun çözümlerin üretilmesi için alt ölçek planlarda aynı plan ve uygulama kapsamına giren komşu alanların arasında yoğunluk transferi yapılabilir. . Ancak her koşulda; 1/5000 ölçekli nazım imar planında ilgili etap alanının nüfus yoğunluğunun aşılmaması koşulu esastır.

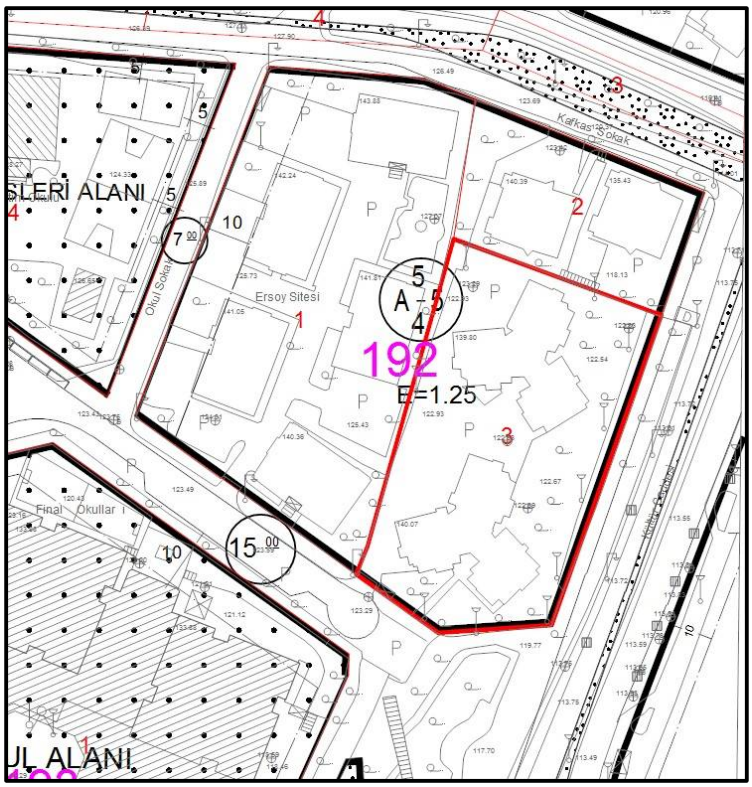
1.5) Büyük parsellerde ve toplu konut şeklinde yapılan uygulamaların nüfus yoğunluğu artırılmadan alt ölçek planlarda özendirilmesi sağlanacaktır." maddeleri yer almaktadır.



Şekil 11: *Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu*

3.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanına ilişkin 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı kararları incelendiğinde; 192 ada 3 parsel, Kentsel Dönüşüm öncesi mevcut durumda ***"Ayrık Nizam, 5 kat, E:1.25, Yençok:15.50 m. yapılaşma koşullu Konut Alanı"***olarak planlanmıştır.



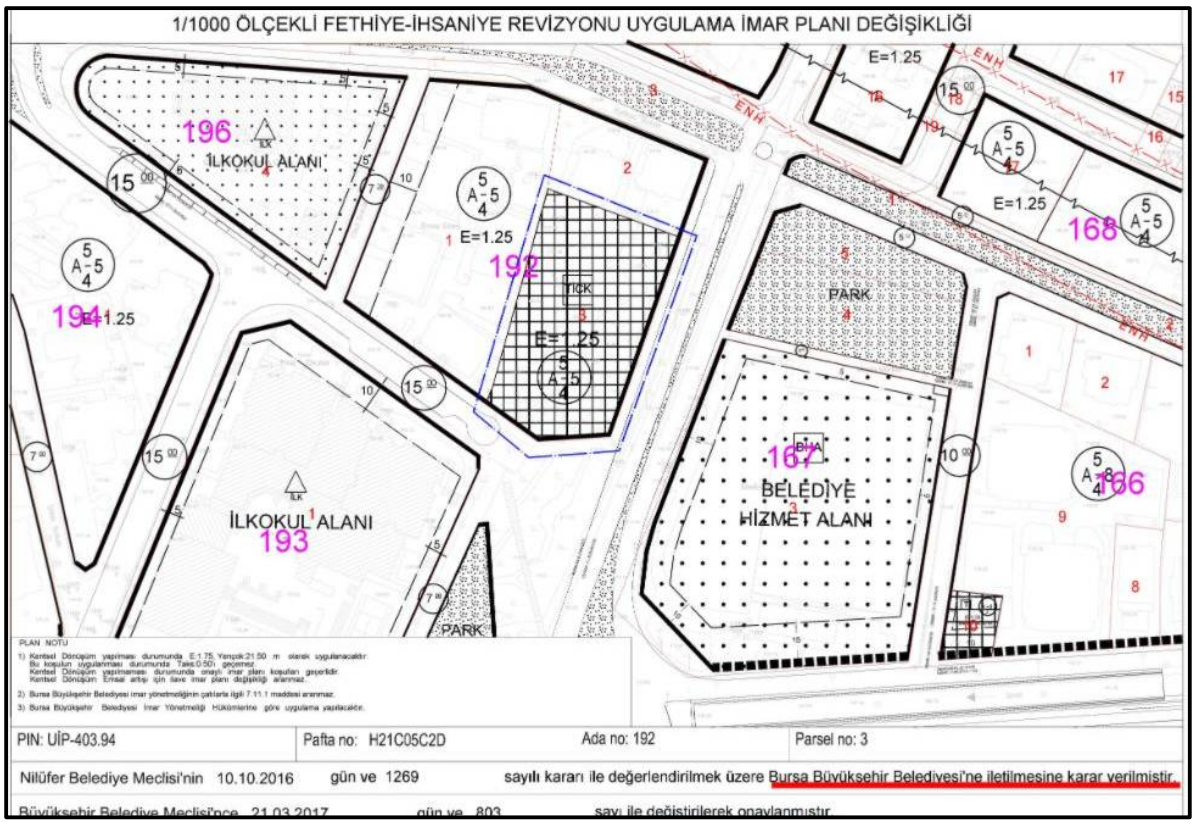
Şekil 12: *192 Ada 3 Parselin Kentsel Dönüşüm Öncesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu*

192 ada 3 parsel, Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan değişikliği sonrası, ***"Ticaret-Konut Alanı"*** planlanmış olup, plan değişikliğine ilişkin;

"1- Kentsel Dönüşüm yapılması durumunda E:1.75, Yençok 21.50 m. olarak uygulanacaktır. Bu koşulun uygulanması durumunda TAKS:0.50'yi geçemez. Kentsel dönüşüm yapılmaması durumunda onaylı imar planı koşulları geçerlidir. Kentsel dönüşüm emsal artışı için ilave imar planı değişikliği aranmaz.

2- Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin çatılarla ilgili 7.11.1 maddesi aranmaz.

3- Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri'ne göre uygulama yapılacaktır." plan notları eklenerek, Nilüfer Belediye Meclisi'nin 10.10.2016 tarih ve 1269 sayılı kararı ile Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne iletilmesine karar verilmiş, Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 21.03.2017 tarih ve 803 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanmıştır.



***Şekil 13**: 192 Ada 3 Parselin 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüme İlişkin BBB Meclisi'nin 21.03.2017/803 Sayılı Kararı İle Onaylanan Uygulama İmar Planı Durumu*

192 ada 3 parsel için Kentsel Dönüşüme İlişkin tekrar plan değişikliği yapılmış ve plan değişikliği sonrası, ***"Ticaret-Konut Alanı"*** planlanmış olup, plan değişikliğine ilişkin;

"1- Kentsel dönüşüm yapılması durumunda E: 1,75, Yençok: 24,50 m olarak uygulanacaktır. Bu koşulun uygulanması durumunda Taks: 0,50'yi geçemez. Kentsel Dönüşüm yapılmaması durumunda onaylı İmar Planı koşulları geçerlidir. Kentsel Dönüşüm emsal artışı için ilave imar planı değişikliği aranmaz.

2- Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin çatılarla ilgili 7.11.1. maddesi aranmaz.

3- Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

4- Ticaret oranı toplam inşaat oranının %30'unu geçemez.

5- Bina su basman kotu 3.00 olacaktır.

6- 2. Bodrum kat açığa çıkabilir. Bodrum katlardan binaya giriş çıkış yapılabilir.

7- Son kat üzerinde çatı eğimi içinde kalmak kaydıyla son kata bağlı eklenti yapılabilir. Emsal hesabına dahil edilmez.

8- Bina kotu yolun en yüksek noktasından alınacaktır.

9- Birinci bodrum katta iskan edilen katların %50'si ile toplam kat alanının %20'sini geçmeyen balkonlar ve açık çıkmalar emsale dahil değildir.

10- Çekme mesafeleri plan üzerinde gösterilmiştir." plan notları eklenerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.09.2017 tarih ve 3003 sayılı kararı ile onaylanan söz konusu plan değişikliği Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 05.06.2018 tarih 2018/186 E., 2018/683 K. sayılı kararı ile iptal edilmiş olup, mevcut durumda parsel plansız durumdadır.



***Şekil 14**: 192 Ada 3 Parselin 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüme İlişkin Bursa 2. İdare Mahkemesi Tarafından İptal Edilen (BBB Meclisi'nin 27.09.2017/3003 Sayılı Kararı İle Onaylı) Uygulama İmar Planı Durumu*

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m^2)	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (%)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m^2)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m^2)
KONUT ALANI (KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖNCESİ)	3548,00	%100	-	-
TİCARET-KONUT ALANI (KENTSEL DÖNÜŞÜM- BBMK: 27.09.2017/3003)	-	-	3548,00	%100
TOPLAM	**3548,00**	**%100**	**3548,00**	**%100**

Tablo 2: *192 Ada 3 Parselin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Kullanımları*

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

4.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Karaman Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21C05C2D pafta, 192 ada 3 parselde kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Fethiye İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde; riskli yapıların ortadan kaldırılıp, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturulması amaçlanmıştır.

192 ada 3 parselde bulunan yapılardan ***"A Blok için 17.08.2017 tarihli, 166901 Yapı Kimlik Nolu Riskli Yapı Şerhi, B Blok için 10.04.2018 tarihli, 183225 Yapı Kimlik Nolu Riskli Yapı Şerhi"*** bulunmakta olup, mevcutta bulunan riskli yapılar yıkılmış durumdadır. 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan Değişikliği öncesinde ***"Ayrık Nizam, 5 kat, E:1.25, Yençok:15.50 m. yapılaşma koşullu Konut Alanı"*** planlı olan parsel, Kentsel Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı ile birlikte ***"Ticaret Konut Alanı"*** planlanmış olup, kentsel dönüşüme ilişkin plan notları eklenerek uygun bulunmuştur. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.09.2017 tarih ve 3003 sayılı kararı ile onaylanan söz konusu plan değişikliği Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 05.06.2018 tarih 2018/186 E., 2018/683 K. sayılı kararı ile iptal edilmiş olup, mevcut durumda parsel plansız durumdadır.

Söz konusu parselde; nüfus veya yapı yoğunluğundan kaynaklı donatı ihtiyacının karşılanmasına yönelik kentsel dönüşüme ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır. Parselde yapımı devam etmekte olan projede kentsel dönüşüme ilişkin alınan emsal artışı hakkının devamlılığının sağlanabilmesi ve yönetmelikler çerçevesinde artan inşaat alanına ilişkin gerekli donatının sağlanması amacıyla 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talep edilmektedir.

4.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

192 ada 3 parsel, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olarak belirlenmiş olup, söz konusu parselde gerçekleşecek olan Kentsel Dönüşüm doğrultusunda artan nüfus yoğunluğuna karşılık Teknik ve Sosyal Donatı Alanı ayrılması gerekliliği bulunmaktadır. ***"Sosyal donatı hesabı Konut Alanlarında kişi başı 35 m², Ticaret Alanlarında 70 m² üstünden yapılacaktır. Kişi başı 17,25 m² sosyal donatı alanı ayrılacaktır."*** hesabı doğrultusunda söz konusu alanda 849,68 m² Sosyal Donatı Alanı ihtiyacı bulunmaktadır.

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B,METRUK)
192/3	3548,00	KÖSEOĞLU	B

	Tarihi/Sayısı	Bağımsız Bölüm (m²)	Toplam İnşaat Alanı (m²)
Ruhsat Bilgileri	-	-	-

Riskli Yapı Bilgileri	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m²)
A BLOK	17.08.2017	2997,95
B BLOK	10.04.2018	2958,78
TOPLAM		**5956,73**

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m²)	ÖNERİ PLAN (m²)	FARK
KONUT ALANI	**3548,00**	**-**	**-3548,00**
TİCARET-KONUT ALANI	**-**	**2698,32**	**+2698,32**
DİĞER ALANLAR	**-**	**849,68**	**+849,68**
TOPLAM ALAN	**3548,00**	**3548,00**	**-**

Öneri Plan Fonksiyon kullanım % si : 100 **Ticaret Alanı: 100 m²

	MEVCUT İNŞAAT ALANI	ÖNERİ İNŞAAT ALANI	ARTAN İNŞAAT ALANI
TİCARET-KONUT ALANI	-	3548x1.75=6209,00	-
KONUT ALANI	3548x1.25=4435,00	6209,00-100=6109,00	+1674,00
TİCARET ALANI	-	100	+100
0.50 EMSAL ARTIŞI İLE ARTAN İNŞAAT ALANI TOPLAMI			**1774,00**

	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	1674,00	1674,00/35=47.83	825,04 m²
TİCARET ALANI	100,00	100,00/70=1.43	24,64 m²
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			**849,68 m²**

**Sosyal donatı hesabı Konut Alanlarında kişi başı 35 m², Ticaret Alanlarında 70 m² üstünden yapılacaktır. Kişi başı 17,25 m² sosyal donatı alanı ayrılacaktır.

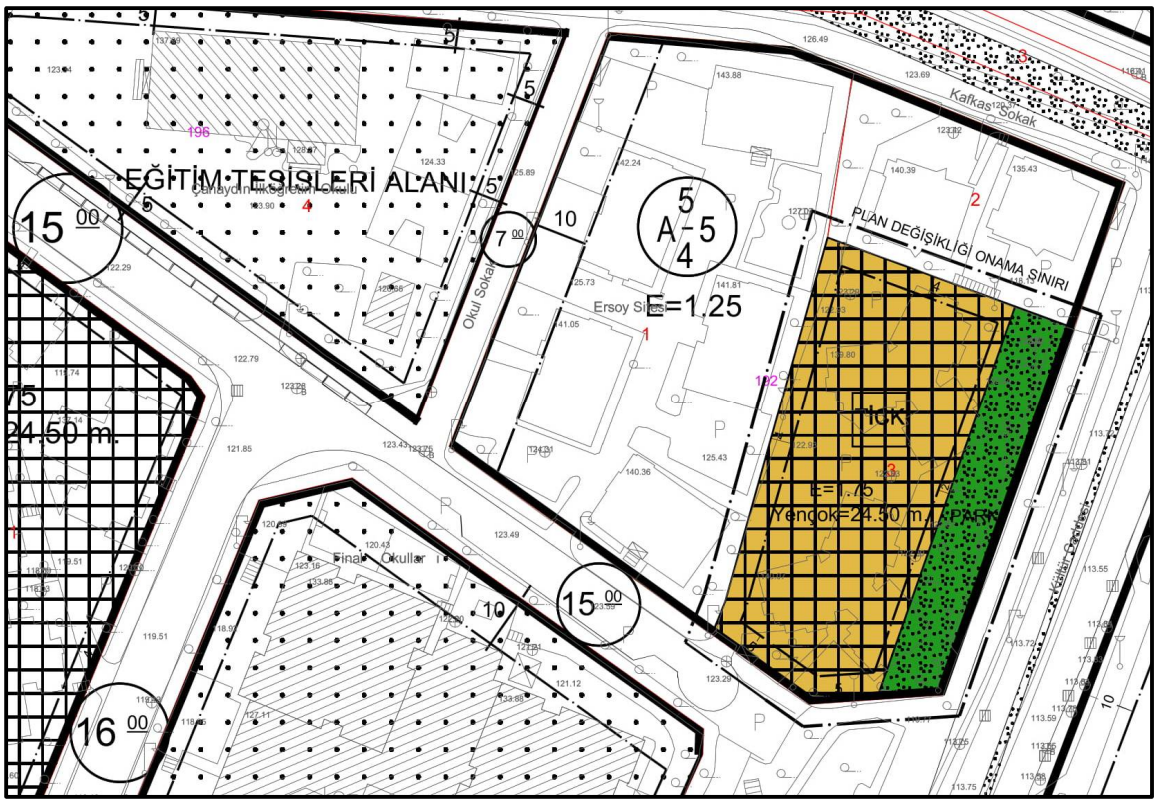
***Tablo 3**: Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı-1*

4.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Planlama alanı sınırları içerisinde yer alan 192 ada 3 parselde nüfus veya yapı yoğunluğundan kaynaklı donatı ihtiyacının karşılanmasına yönelik kentsel dönüşüme ilişkin plan değişikliği hazırlanmış olup, mahkeme kararları ile 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. Söz konusu 192 ada 3 parselin ***"A Blok için 17.08.2017 tarihli, 166901 Yapı Kimlik Nolu Riskli Yapı Şerhi, B Blok için 10.04.2018 tarihli, 183225 Yapı Kimlik Nolu Riskli Yapı Şerhi"*** bulunmakta olup, mevcutta bulunan riskli yapılar yıkılmış durumdadır.

192 ada 3 parsel, 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan Değişikliği öncesinde ***"Ayrık Nizam, 5 kat, E:1.25, Yençok:15.50 m. yapılaşma koşullu Konut Alanı"*** planlı olan parsel, Kentsel Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı ile birlikte ***"Ticaret Konut Alanı"*** planlanmış olup, kentsel dönüşüme ilişkin plan notları eklenerek uygun bulunmuştur. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.09.2017 tarih ve 3003 sayılı kararı ile onaylanan söz konusu plan değişikliği Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 05.06.2018 tarih 2018/186 E., 2018/683 K. sayılı kararı ile iptal edilmiş olup, mevcut durumda parsel plansız durumdadır.

Mevcut durumda plansız olan parselin (192/3) fonksiyonu Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda ***"Ticaret-Konut Alanı"*** belirlenmiş olup, yapılaşma koşulları "***Ayrık Nizam, E:1.75, Yençok: 24.50 m."*** olarak önerilmiştir. Söz konusu planlama alanında 0.50 emsal artışına karşılık Sosyal Donatı Alanı dengesinin sağlanabilmesi amacıyla, planlama alanının doğu cephesinde 849,68 m^2 büyüklüğünde park alanı ayrılmıştır. Söz konusu parselin yapı yaklaşma mesafeleri güney yol cephesinden 5 metre, komşu parsellerden 4'er metre ve park alanından 2 metre olarak önerilmiştir.



***Şekil 15**: Planlama Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği*

Planlama alanının fonksiyonu bir kısmı ***"Ticaret-Konut Alanı"*** bir kısmı **"Park Alanı"** olarak belirlenmiştir. Söz konusu fonksiyonlara ilişkin alan büyüklükleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m^2)	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (%)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m^2)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (%)
KONUT ALANI (KD ÖNCESİ)	3548,00	%100	-	-
TİCARET-KONUT ALANI	-	-	2698,32	%76,05
PARK ALANI	-	-	849,68	%23,95
TOPLAM	**3548,00**	**%100**	**3548,00**	**%100**

***Tablo 4:** Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikilği Alan Kullanımları*

5. 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) Nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı yaşam alanı konut alanlarında 35 m^2, ticaret alanlarında 70 m^2 ve kişi başı en düşük donatı alanı 17,25 m^2 olarak kabul edilmiş ve 849,68 m^2 olarak hesaplanmıştır. Bu alanlar Park Alanı olarak kamuya bilabedel terkedilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

3) Emsal 3548,00 m^2 üzerinden hesaplanacaktır.

4) Planda kamuya terkedilen alanlar (yol, otopark ve park) planda öngörülen kullanım fonksiyonları dışında kullanılamaz.

5) Emsale konu inşaat alanının %98,39'u Konut Alanı, %1,61'i Ticaret Alanı olarak kullanılacaktır.

6) Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrılacağından, Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.

7) Parsellerden terk edilecek park alanı, Nilüfer Belediyesi'nce uygun bulunacak peyzaj projesi doğrultusunda parsel malikince yapılacaktır. Düzenleme projesi belediyesince uygun bulunmadan ve gerçekleştirilmesine ilişkin taahhüt alınmadan inşaat ruhsatı, taahhütname gerçekleştirilmeden yapı kullanma izni verilemez.