

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ERTUĞRUL MAHALLESİ  
H21C04D2C PAFTA, 981 ADA 2 VE 3 PARSELLER  
1/1000 ÖLÇEKLİ ERTUĞRUL UYGULAMA İMAR PLANI  
DEĞİŞİKLİĞİ**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

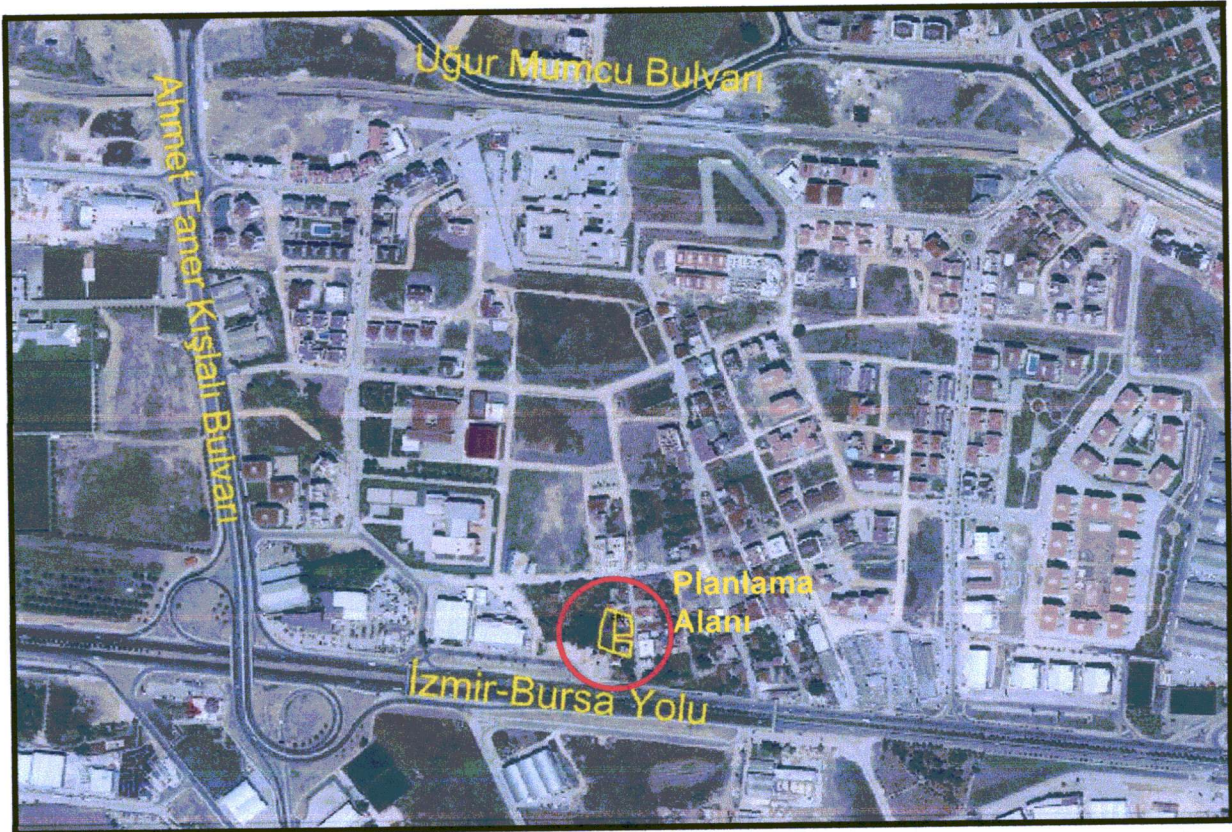
EYLÜL 2016

*Ch*

# BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ERTUĞRUL MAHALLESİ H21C04D2C PAFTA, 981 ADA 2 VE 3 PARSELLER 1/1000 ÖLÇEKLİ ERTUĞRUL UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

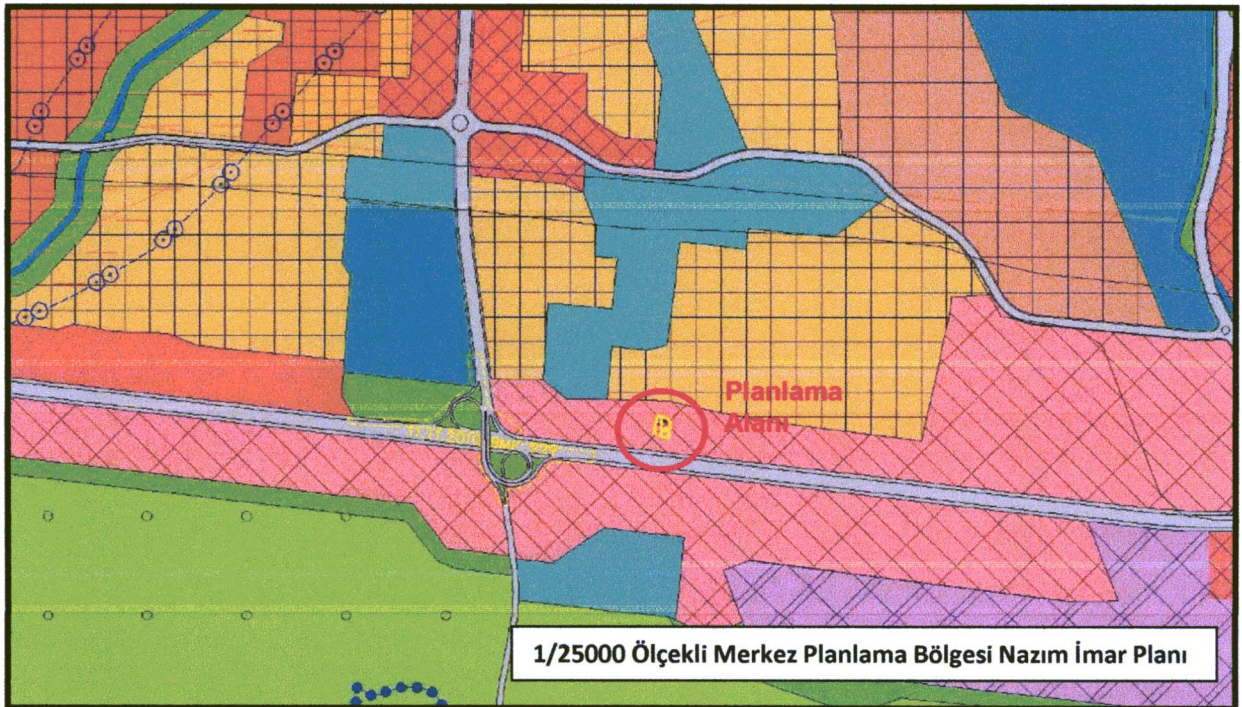
Planlama Alanı, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ertuğrul Mh., H21C04D2C pafta, 981 ada 2 ve 3 nolu parsellerin bulunduğu alanı kapsamaktadır. 981 ada 2 parsel 712.00 m<sup>2</sup> ve 981 ada 3 parsel 846.00 m<sup>2</sup> alanlı olmakla beraber, plan değişikliği yapılan alan bu parsellerin güneyinde yalnızca 247.321 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

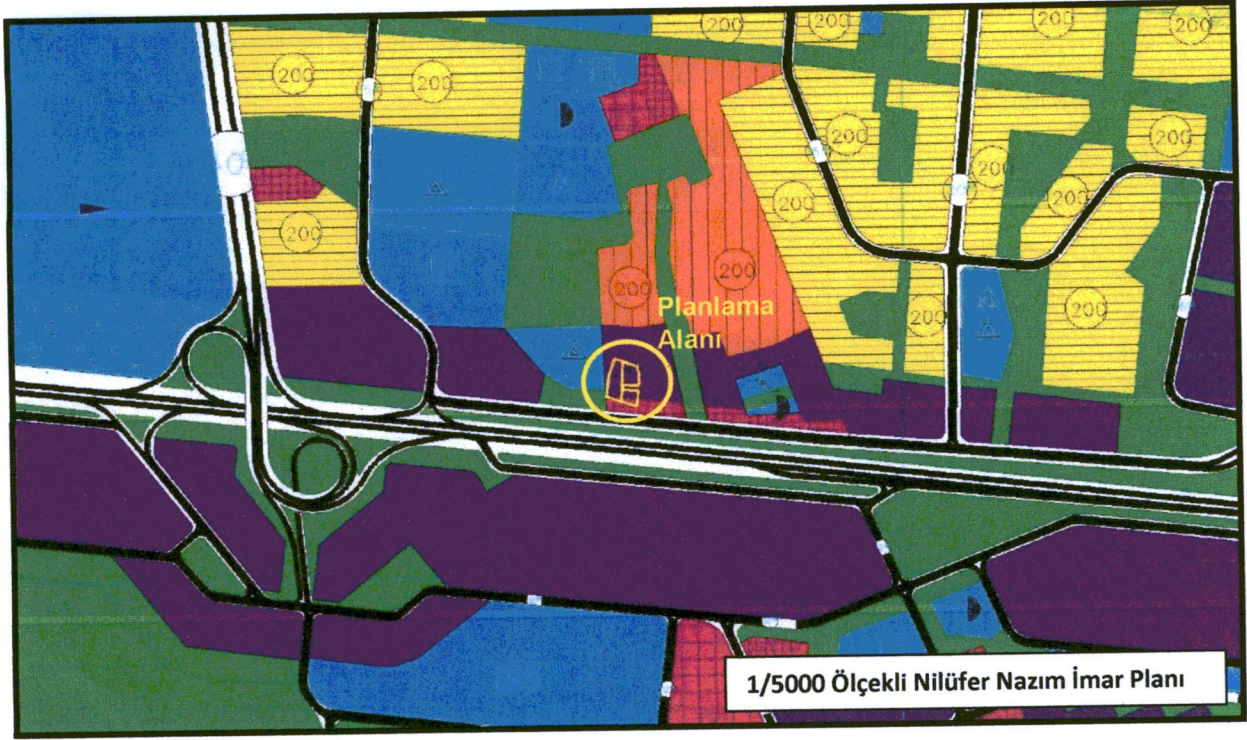
Planlama alanını oluşturan parseller aynı imar adası içerisinde, doğu ve batı ceplerde birbirlerine bitişik olarak konumlanmışlardır. 981 Ada 2 parsel batı cepheye, 3 parsel ise doğu cepheye bakmaktadır. Parsellerin içerisinde bulunduğu Ertuğrul Mahallesi, Bursa İli ve Nilüfer İlçe yerleşmesinin batısında bulunmaktadır. Plan değişikliği yapılan parseller de Ertuğrul Mahallesinin güneyinde, eski Ertuğrul köy yerleşmesinin batı çeperinde konumlanmışlardır. Ertuğrul Mahallesi, Nilüfer İlçesi içerisinde son 15 yıl içerisinde yoğun gelişme göstermiş, genelde ayrık nizam ve siteler şeklinde yapılaşmanın bulunduğu bölgedir. Ancak parsellerin bulunduğu bölge, eski köy yerleşmesinin de etkisiyle bitişik nizam 4-5 katlı yapılaşmalı konut bölgesidir. Değişikliğe konu parseller, Bursa-İzmir yolunun 50 metre kuzeyinde, Ertuğrul Mahallesinin önemli arterlerinden olan Uğru Mumcu Bulvarı' nın yaklaşık 600 metre güneyinde ve yine Ertuğrul mahallesinin önemli arterlerinden olan Ahmet Taner Kışlalı Bulvarı' nın da yaklaşık 400 metre doğusunda konumlanmıştır. 981 ada 3 parsel doğu yönünde Eflatun Sokak' a cepheli konumda olup, 2 parsel ise batı yönünde henüz açılmamış imar yoluna cephelidir. Parseller eğim olarak genel itibari ile düz bir yapıdadırlar. 981 ada 2 parsel boş durumda, 3 parsel üzerinde ise 2 adet birer katlı yığma ve 1 adet 4 katlı betonarme yapı mevcuttur.



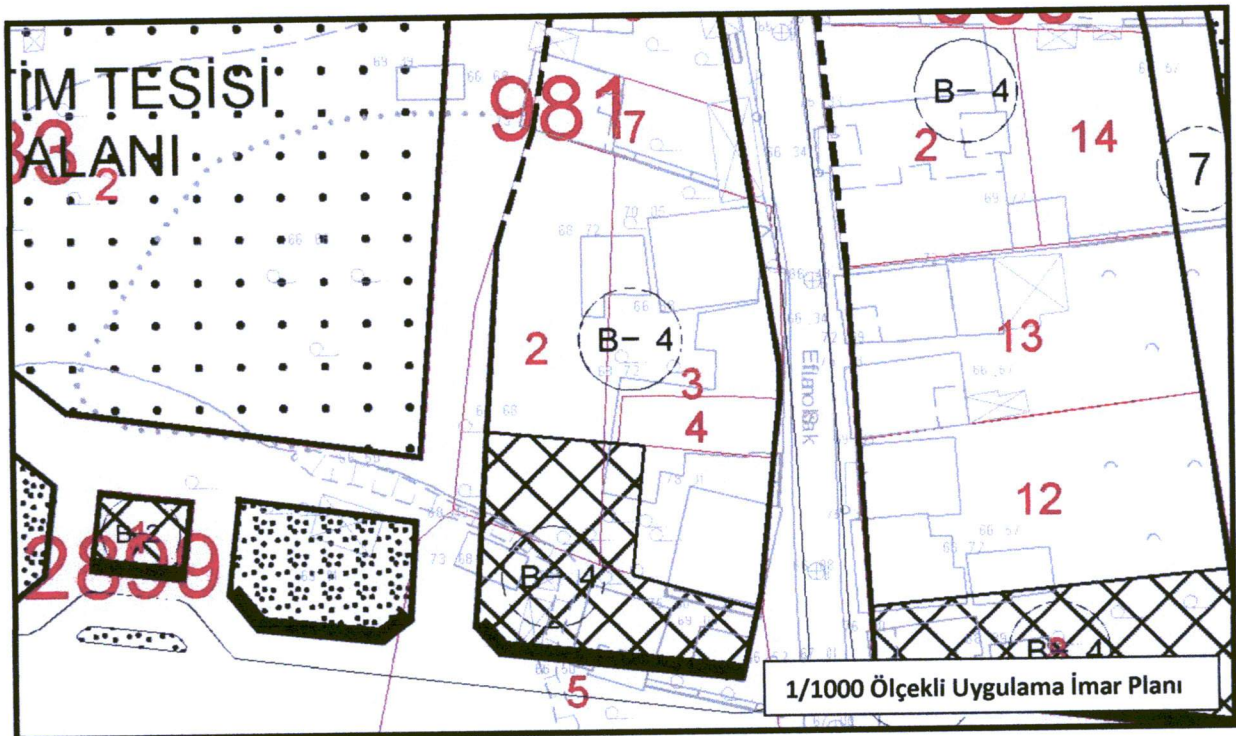


Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde kalmakta olup, parseller "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları" kullanımına sahiptir. Parseller yine benzer şekilde, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde bulunmakta olup, genel olarak "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları" kullanımına sahiptirler. Yalnızca parsellerin güneyinde küçük bir bölüm "Tali İş Merkezleri" kullanımdır.





Planlama alanını oluşturan parseller, onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında, Bitişik Nizam 4 kat konut kullanımına sahip olmakla birlikte, 981 ada 2 parsel güneyinde 180.038 m<sup>2</sup>, 981 ada 3 parselde güneybatısında 2 parselle bitişik konumda 67.283 m<sup>2</sup>, bitişik nizam 4 kat ticaret kullanımına sahiptir. Ticaret kullanımlı alanlar, ruhsat aşamasında önce kendi parsellerinden ifraz edilecek, sonra da 3 parselden ayrılan bölüm tek başına inşaat yapamayacağı için 2 parselden ayrılan ticaret kullanımlı alanla tevhid edilecektir. Ayrıca 2 parselin batı cephesinden 68.262 m<sup>2</sup>, 3 parselin de doğu cephesinden 20.897 m<sup>2</sup> yola terki bulunmaktadır.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Ertuğrul uygulama İmar Planı Revizyonu plan hükümlerinde, B7 maddesinde, **"Bitişik nizam konut alanlarında, giriş (1.bodrum) katlarda günlük kullanımlar için ticari birimler yer alabilir.** Ancak ön bahçeli bitişik nizam konut alanlarında ticaret yapılamaz." İfadesi yer almaktadır. Yine aynı uygulama imar planı plan hükümlerinde, C maddesi Genel Hükümler 5. Maddesinde **"Ticari alanlar içerisinde; konut alanlarının gelişimi engellenmemelidir. Dolayısıyla zorunlu olarak, zemin ve zemin üstü katlardaki ticari alanlar üzerinde, çarşılar, ofisler, bürolar vb. ticari faaliyetler için yer ayrılabilmesi gibi, konut alanları da düzenlenebilir.** Böylece sadece gündüzleri değil, aynı zamanda geceleri de canlı-yaşayan bir merkezi alan, farklı işlevleri de içeren, bir "karma kullanım alanı" olarak yaratılabilir. Ancak üst katlarda konut ve ticaret (ofis) kullanımlarının birlikte yer alması durumunda her iki kullanımın giriş ve merdiven çekirdekleri birbirinden bağımsız düzenlenecektir." İfadesine yer verilmiştir. Görüleceği üzere ticaret kullanımının yer aldığı bölümde üst katlar konut alanı olarak kullanılabilmesi gibi, konut alanı olarak ayrılan bölümün zemin katlarında da ticaret kullanımı yer alabilecektir. Tüm bu verilerden hareketle plan değişikliğine konu parseller yukarıda mevcut imar durumunun anlatıldığı bölümde belirtildiği üzere, güney kısımlarında ticaret kullanımlı imar parseli oluşturmak ve de birbirleri ile tevhid etmek durumunda kalmaktadırlar. Bu durum her iki parsel sahiplerine de sorun yaratmaktadır. Aslında her iki kullanımda da yapılabilecekler aynı olmasına rağmen (konut ve ticaret kullanımı) ortaya gereksiz imar uygulaması, blok ve inşai düzenlemeler çıkmaktadır. Yukarıda bahsedilen sorunun giderilebilmesi ve her iki parselin birbirlerine tevhidli olmadan bağımsız olarak inşaat yapabilmelerini sağlamak amacıyla plan değişikliği hazırlanması talep edilmiş, bu doğrultuda da plan değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği ile parsellerin güney kısmında bulunan ticaret kullanımı kaldırılarak, konut kullanımına dönüştürülmüştür. Yukarıda bahsedildiği üzere, plan notlarında tanımlandığı şekli ile konut kullanımında zemin katlarda zaten ticaret kullanımı ayrılabilir. Parsellerin konut kullanımlı bölümlerinde buradan hareketle zemin katlarda ticaret kullanımı ayrılacaktır. Mevcut imar durumuna ve plan hükümlerine göre yine ayrılacak bu kullanımın güneyinde ticaret kullanımlı bölümde de zemin katlar ticaret, üst katlar konut olarak düzenlenecektir. Görüleceği üzere parseller plan değişikliği hazırlanmadan ifraz edilerek ticaret kullanımlı imar parseli oluşturulsaydı dahi plan notları gereğince her iki bölümde de aynı kullanım durumu ortaya çıkacaktı. Buradan hareketle, bu gereksiz ifraz ve tevhid işlemlerini ve parsellerin birbirleriyle birlikte hareket etme zorunluluğunu ortadan kaldırabilmek amacıyla plan değişikliği hazırlanmış ve parsellerin güneyindeki ticaret kullanımı konut kullanımına dönüştürülmüş, yapılaşma haklarında herhangi bir değişikliğe gidilmemiştir. Ayrıca aşağıdaki plan notu eklenmiştir.. Tüm bu gerekçelerle hazırlanan imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

## PLAN NOTLARI

1- BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

**SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA**  
Alp KAYA - Şehir Plancısı  
Oda Sic. No: 2082 Gazi Dp. No:277  
Kükürtlü Mh. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9  
Osmangazi / BURSA 5  
Çekirge V.D. 530 024 1704 T.C. No: 504 767 51364



Simetri Şehir Planlama - Alp Kaya  
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA  
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

Üye  
Berna Hacer BİLİCİ

Üye  
Fırat EMİROĞLU

Nilüfer Belediye Meclisince 0709 / 2016 6  
gün ve 1077 sayılı karar ile uygun  
görölmüştür.

Nilgün BERK  
Nilüfer Belediye Başkanı

Büyükşehir Belediye Meclisince  
20 / 12 / 2016.. gün ve  
2068 sayılı karar ile onaylanmıştır.

Recep ALTEPE  
Makine Mühendisi  
Büyükşehir Belediye Başkanı