



**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BEŞEVLER MAHALLESİ  
H21C05C4A PAFTA, 410 ADA 13 PARSEL  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**TURGUT YALKI**  
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI  
Oda Sic. No: 27 / E. Sicil No: 1661007  
Dip. No: 001010-1971-3901  
Çekirge Mh. Çekirge Cd. Çekirge Mah. A Blok No: 103 D: 5  
Tel: 0224 234 99 75 Fax: 234 99 40 Osmangazi / BURSA

**SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA**  
Alp KAYA - ŞEHİR PLANCI  
Oda Sic. No: 1082 / E. Sicil No: 1777  
Kükürtlü Mh. Keleşek Sk. Bek Apt. No: 3 D: 9  
Osmangazi / BURSA  
Çekirge V.D. 530 024 1704 T.C. No: 504 767 51368

Dosya No:

PIN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin

20/05/2020 tarih ve ...734... sayılı kararı

ile onaylanmıştır.

**T.C.**  
Alınur AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı

**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

HAZİRAN 2020

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BEŞEVLER MAHALLESİ**  
**H21C05C4A PAFTA, 410 ADA 13 PARSEL**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Planlama Alanı, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi, H21C05C4A pafta, 410 ada 13 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanı oluşturan 13 parsel 1576,00 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

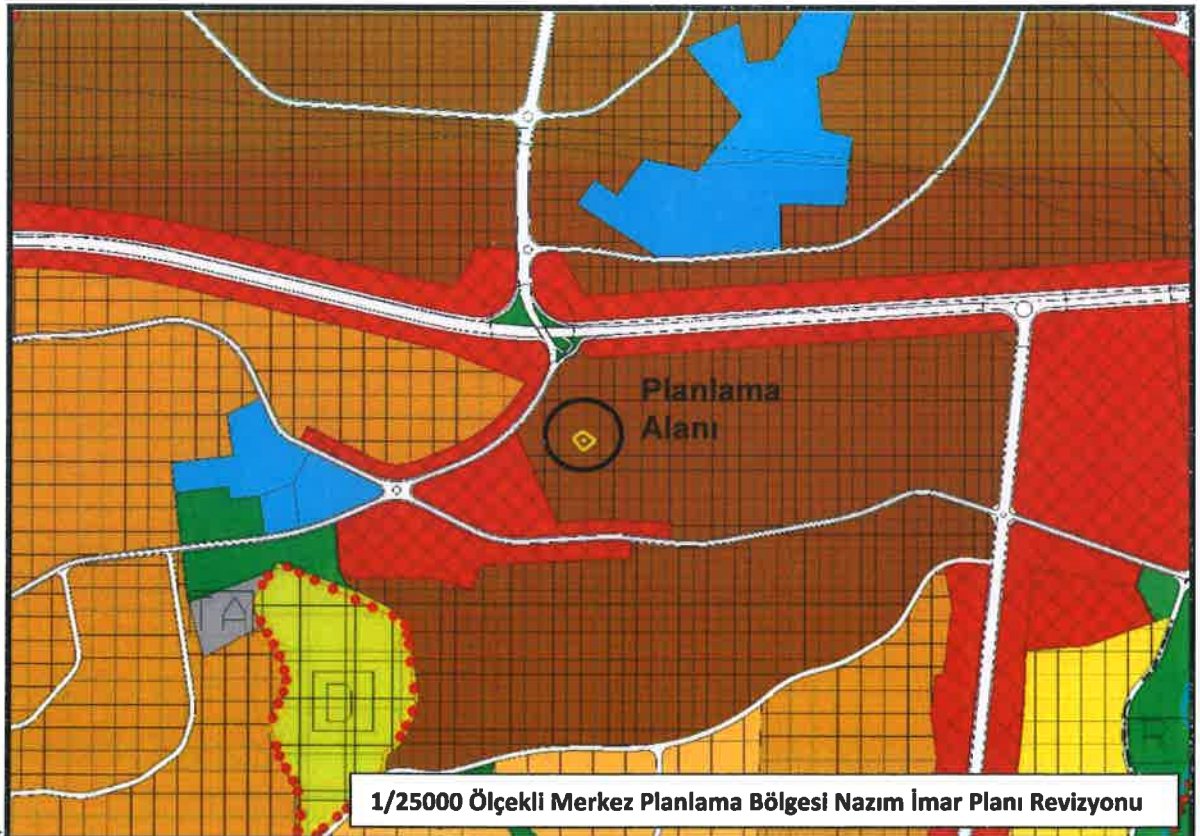
Planlama alanı Nilüfer İlçesinde, Beşevler mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Beşevler mahallesi, son 20 yıl içerisinde hızla yapılaşmış, ayırık nizam blok ve sitelerden oluşan konut bölgesi niteliğindedir. Parsel, önemli röper noktalarından Fatih Sultan Mehmet metro istasyonunun yaklaşık 350 metre güneydoğusunda, Bursa İl Emniyet Müdürlüğü' nün yaklaşık olarak 300 metre güneyinde konumlanmıştır. Bursa'nın önemli arterlerinden olan İzmir Yolu Caddesi de parselin hemen kuzeyinde 250 metre mesafededir. Aynı zamanda parselin kuzeybatı yönünde karşı cephesinde yine bölgedeki önemli röper noktalarından olan Konak Kültür evi bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu parsel kuzeydoğu yönünde Yavuz Sokak, kuzeybatı yönünde Yakut Sokak ve güneydoğu yönünde Bilgiç Sokak'a cephelidir. Halihazırda parsel içerisinde 1 adet ayırık nizam 4 katlı betonarme apartman ve 1 adet müstemilat kullanımlı yığma yapı bulunmaktadır. Toplam 8 adet daire mevcuttur. Alanda kuzeybatı yönünde azalan, hafif-orta derecede eğim bulunmaktadır.





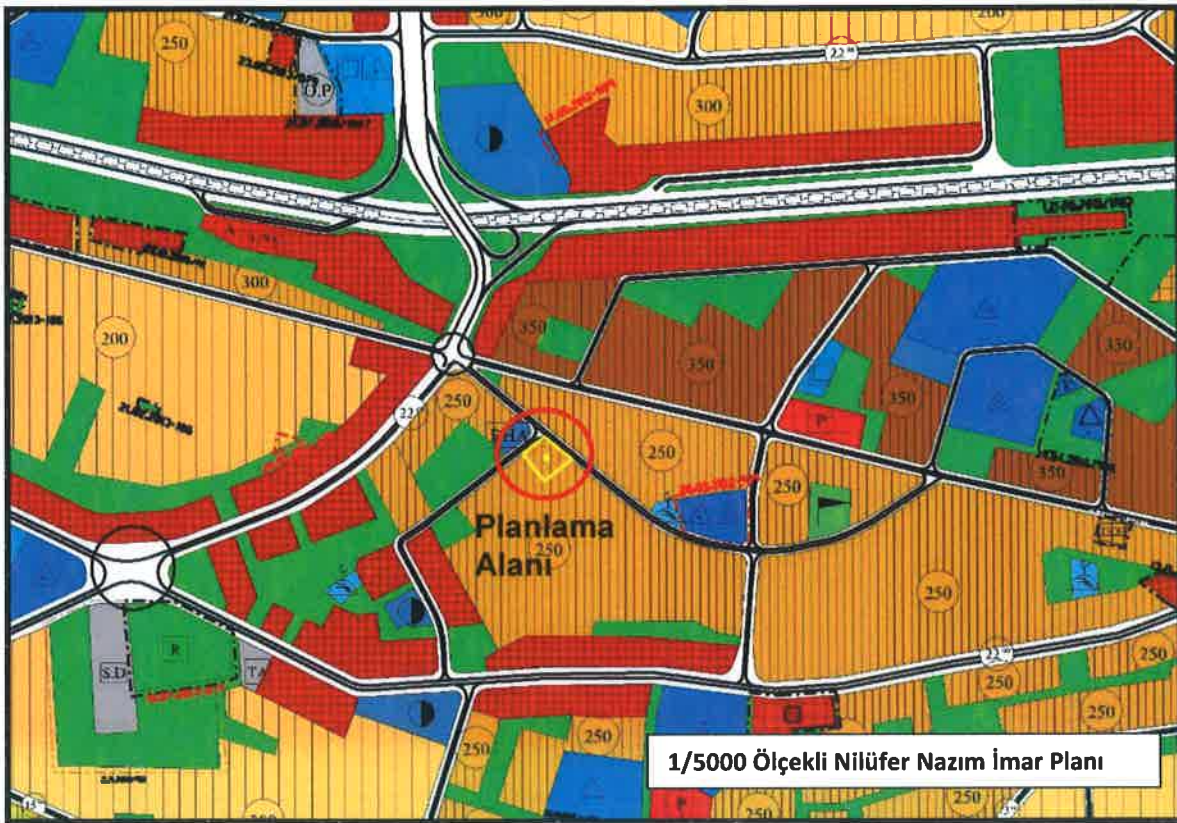


Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde "350 K/Ha Yüksek Yoğunlukta Meskun Kentsel Yerleşme Alanları" kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı sınırları içerisinde de benzer şekilde "250 K/Ha Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanları" kullanımlıdır.

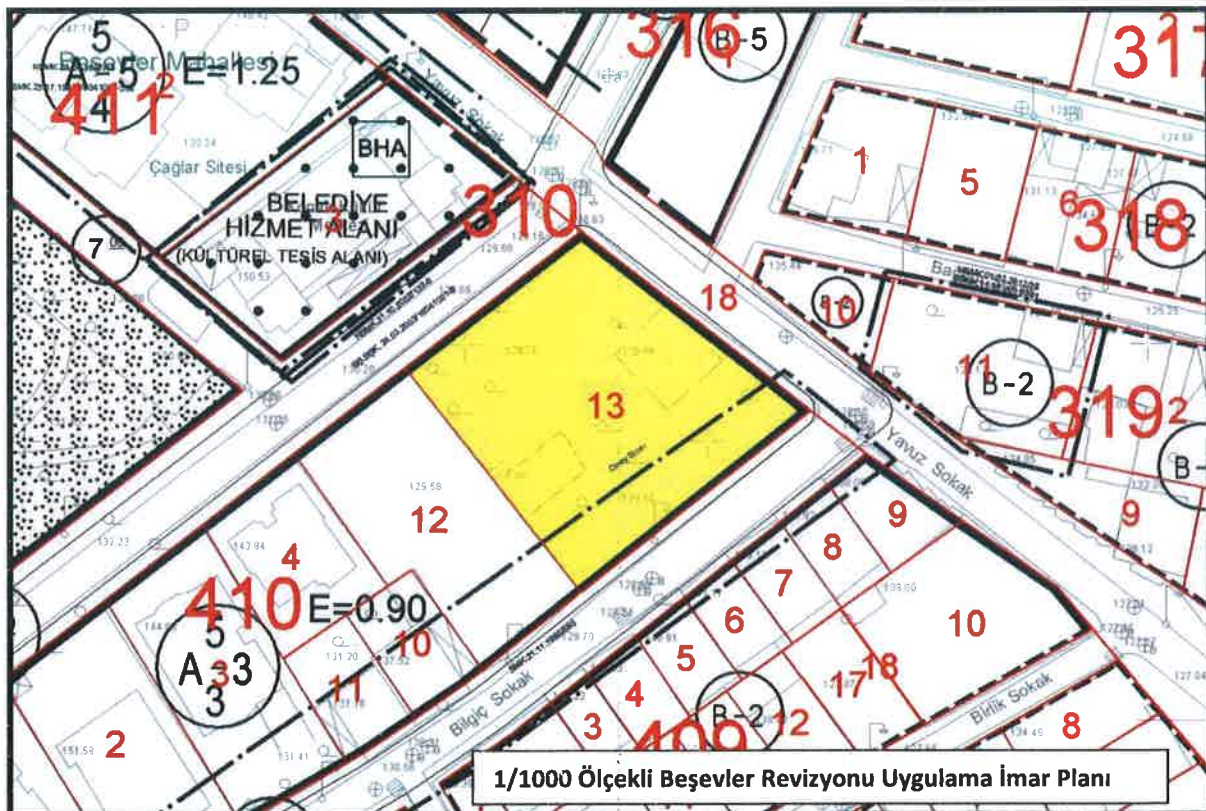


1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu





Planlama alanını oluşturan Beşevler Mahallesi, 410 ada 13 parsel, 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı içerisinde kalmakta iken mahkeme kararı ile parselde geçerli olan plan iptal olmuştur ve parsel halihazırda plansız durumdadır.



Plan değişikliğine konu parsel 1576,00 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Parsel içerisinde ki yapılar, ruhsatsız olmakla beraber eski yönetmelik hükümlerine göre, 1999 yılı deprem sonrasında yapılan yönetmelik değişikliklerinden etkilenmeden inşa edilmiştir. Bu sebeple binalar, deprem açısından önemli risk taşımaktadırlar. Zira deprem sonrasında yapılan yönetmelik değişiklikleri ile binaların daha sağlam ve dayanıklı yapılabilmesi amacıyla çeşitli düzenlemeler yapılmıştır. Buradan hareketle parsel üzerinde, deprem açısından riskli durumda bulunan yapıların, dönüşerek yeniden inşası düşünülmektedir. Bu amaçla parselde kat malikleri tarafından nazım ve uygulama imar planı değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Buradan hareketle parsele ilişkin donatı ihtiyacı hesaplanmıştır. Artış yapılan **0,20** emsal katsayısının **0,20 Ticaret** katsayısı ile kullanılacağı öngörülmektedir. Bu duruma ait hesap tablosu da aşağıda verilmiştir. Ortaya çıkan herhangi nüfus artışı olmaması sebebiyle donatı ihtiyacı da 0 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.

Yukarıda anlatılan hesap aşağıda verilmiştir.

#### **Tapu Alanı**

410/13 : **1576,00 m<sup>2</sup>**

#### **0.20 Emsal Artış Alanı**

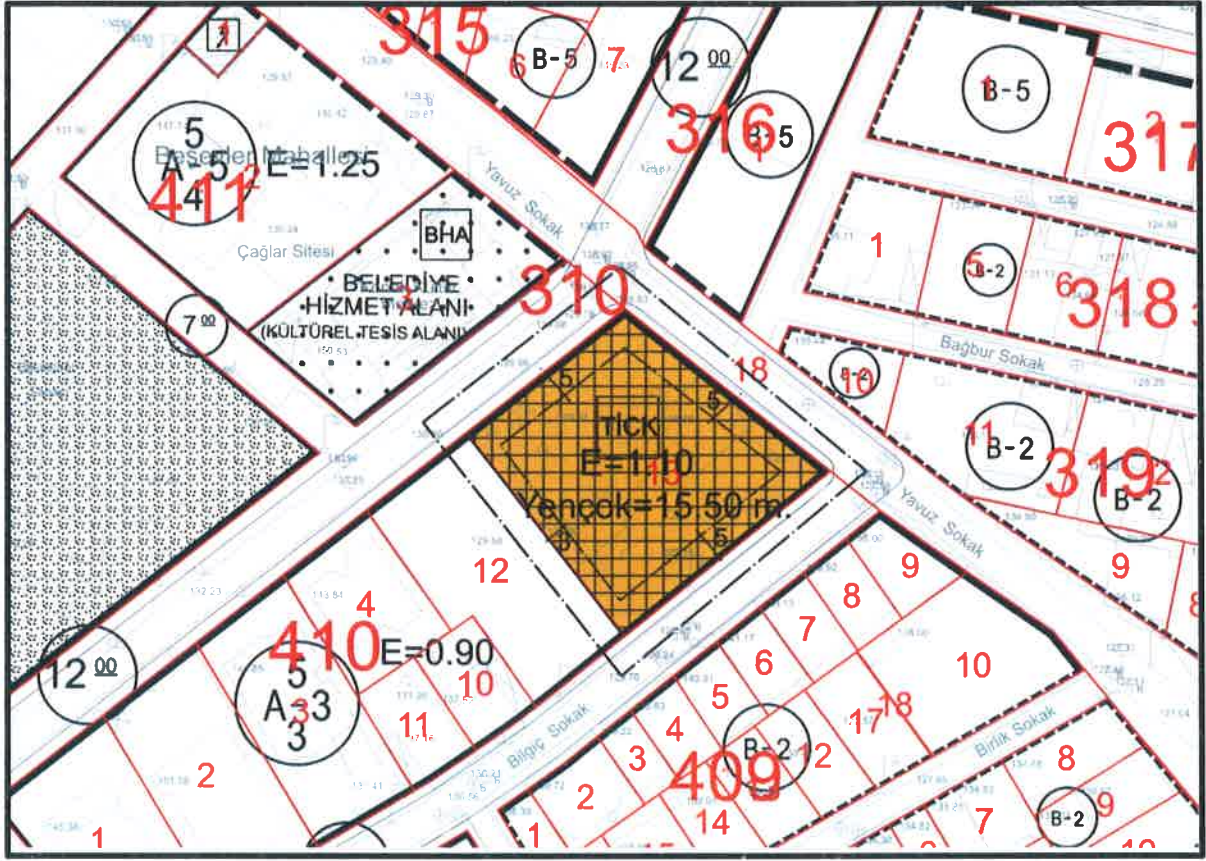
410/13 Ticaret Artışı=1576 x 0,20 = **315,2 m<sup>2</sup>**

Yukarıda bahsedildiği üzere hazırlanan plan değişikliği ile parsel kullanımı Ticaret-Konut olarak yeniden düzenlenmiş ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Büyükşehir Belediyesi' ne verilen yetki doğrultusunda imar haklarında artış yapılmış olup ön bahçe mesafesi 5 metre ve yan bahçe mesafeleri 3 metre, **Emsal=1.10** ve **Yençok:15.50 m** olarak belirlenmiştir. Tüm bu düzenlemelerle ilgili alansal değişimler de aşağıdaki tabloda verilmiştir. Yukarıda anlatılan sebeplerle önerilen imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.





## ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ



	Onaylı İmar Planı	Öneri İmar Planı
Mevcut Konut Parsel Alanı Toplamı	1576	
Mevcut Ticaret Parsel Alanı Toplamı	-	
Mevcut Konut İnşaat Alanı	1418,4	
Mevcut Ticaret İnşaat Alanı	-	
Toplam Mevcut İnşaat Alanı	1418,4	
Mevcut Park Alanı	-	
Mevcut Yol Alanları	-	
Öneri Ticaret-Konut Parsel Alanı (E=1.10)		1418,4
Öneri Ticaret İnşaat Alanı (E=0.20)		315,2
Öneri Konut İnşaat Alanı		-
Toplam Öneri İnşaat Alanı		1733,6
Öneri Park Alanı		-
Öneri Yol Alanı		-

## KENTSEL DÖNÜŞÜM HESAP TABLOSU

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B, METRUK)
410/13	1576		

	Tarihi/Sayısı	Bağımsız Bölüm (m <sup>2</sup> )	Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )
Ruhsat Bilgileri			

	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m <sup>2</sup> )
Riskli Yapı Bilgileri	24.05.2017/154885	448

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ PLAN (m <sup>2</sup> )	FARK
KONUT ALANI	1576.00	1576.00	
TİCARET ALANI			
TİCARET-KONUT ALANI			
DİĞER ALANLAR			
TOPLAM ALAN	1576.00	1576.00	

KONUT İNŞAAT ALANI	1576.00*0.90=1418.40	1576.00*0.90=1418.40	
TİCARET İNŞAAT ALANI		1576.00*0.20=315.20	315.20
TOPLAM İNŞAAT ALANI	1576.00*0.90=1418.40	1576.00*1.10=1733.60	315.20

	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	0	0	0
TİCARET ALANI	315.20	0	0
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			0

\*\*Sosyal donatı hesabı Konut Alanlarında kişi başı 31.25 m<sup>2</sup>, Ticaret Alanlarında 0 m<sup>2</sup> üstünden yapılacaktır. Kişi başı 10 m<sup>2</sup> sosyal donatı alanı ayrılacaktır.

KULLANIM ALAN	MESKUN KONUT ALANI (E=0.90)	TİCARET- KONUT ALANI (E=1.10)
ONAYLI İMAR PLANI	1576,00 m <sup>2</sup>	-
ÖNERİ İMAR PLANI	-	1576,00 m <sup>2</sup>

## PLAN NOTLARI

1. RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALINDIĞINDAN DOLAYI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN 05.09.2016 TARİH VE E.14820 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN 6306 SAYILI KANUNUN 6.MADDESİNİN 12.BENDİ UYARINCA GEÇİCİ OLARAK BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NE DEVREDİLEN YETKİ DOĞRULTUSUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMIŞTIR.
2. NÜFUS VEYA YAPI YOĞUNLUĞU ARTIŞINDAN KAYNAKLI DONATI İHTİYACI, KİŞİ BAŞI YAŞAM ALANI 31,25 M<sup>2</sup> VE KİŞİ BAŞI EN DÜŞÜK DONATI ALANI 10 M<sup>2</sup> OLARAK KABUL EDİLMİŞTİR VE 0 M<sup>2</sup> OLARAK HESAPLANMIŞTIR.
3. EMSAL 1576,00 M<sup>2</sup> ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.
4. EMSALE KONU İNŞAAT ALANININ %82'Sİ KONUT ALANI, %18'İ TİCARET ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.(İLAVE ALINAN 0.20 EMSALİN TAMAMI TİCARET ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.)
5. YUKARIDA BELİRTİLEN STANDARTLAR DOĞRULTUSUNDA DONATI ALANI AYRILACAĞINDAN, BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN 26.09.2018 TARİH VE 2362 SAYILI KARARINDA BELİRTİLEN ŞARTLAR ARANMAYACAKTIR.