



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BEŞEVLER MAHALLESİ,
684 ADA, 1 PARSELE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
___/___/2020 tarih ve _____sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Plana konu alan; Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi H21C05D pafta, 684 ada 1 parsel alanını kapsamaktadır.

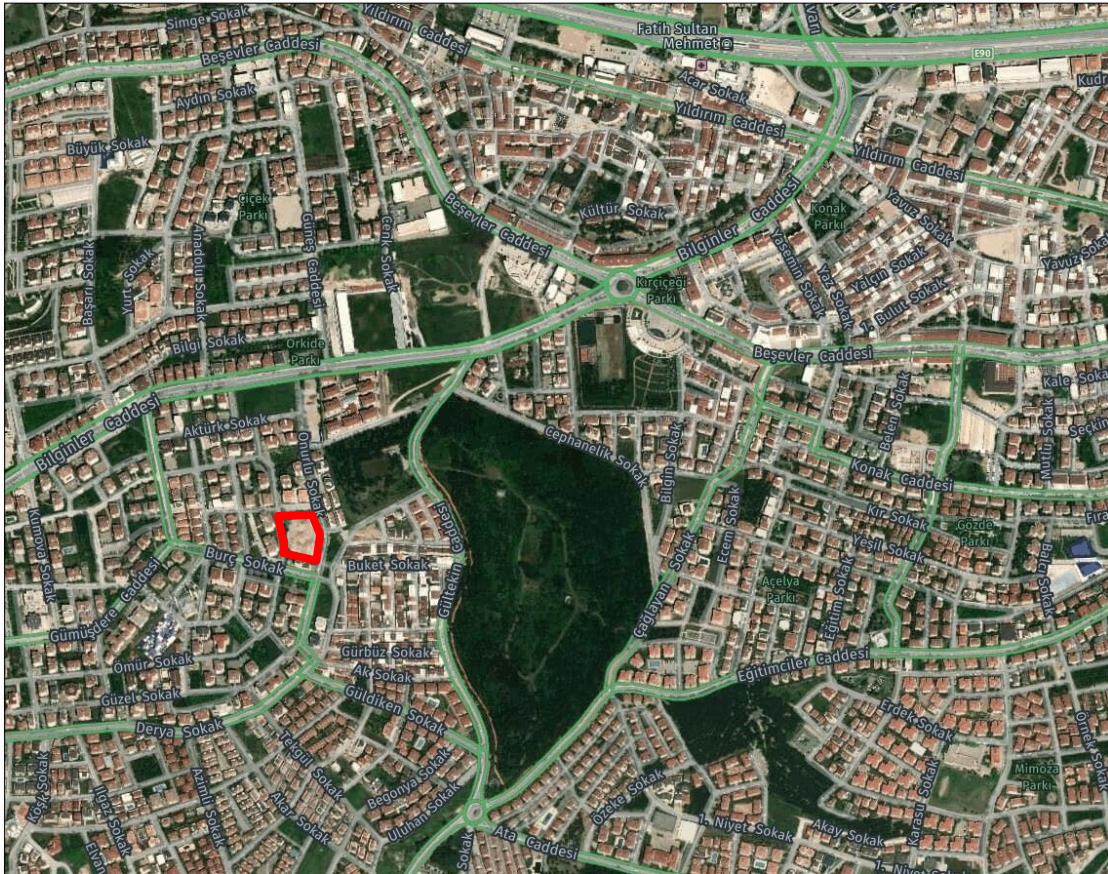
Onaylı Nilüfer Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Ticaret Konut Alanı” planlı alanın Bursa 1. İdare Mahkemesinin İptal kararı sonrasında plansız kalması ile yeniden planlanması amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği hazırlanan alan ise Beşevler Mahallesi dahilinde İzmir Yolu'nun güneyinde yer almaktadır. Plan değişikliği hazırlanan alan konumu itibarı ile Bilginler Caddesinin üzerinin 250 m güneyinde, Cephanelik mevkiinin 240 m batısında yer almaktadır.

Plan değişikliği hazırlanan 684 ada 1 parsel 5413,00 m² büyüklüğündedir. Plan değişikliğine konu alan ise 5304,37 m² dir.



Plan Değişikliği Hazırlanan Alan

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2.2.1. Demografik

Bursa İli, ilçeleri içinde nüfus yoğunluğu karşılaştırıldığında Büyükşehir, Harmancık, İznik, Karacabey, Keles, Mustafakemalpaşa, Orhaneli ve Yenişehir ilçeleri dışındaki tüm ilçeler Türkiye geneli ortalamasının üzerindedir. Yıldırım ve Osmangazi İlçeleri yoğunluğu ise en yoğun, İstanbul İli ortalama değerinden daha yüksek yoğunlukta olduğu görülmektedir. Planlama alanının da içinde bulunduğu Nilüfer İlçesi 753 kişi/km² yoğunluk ile ilk 4 ilçe içerisinde yer almaktadır.

Bursa İli Nilüfer İlçesinin 2019 yılı toplam nüfusu, 465.956 kişidir. Beşevler Mahallesi nüfusu ise 22.108 kişidir. Beşevler Mahallesi Nilüfer kent merkezinde yer almakta olup Bursa ilinin en gelişmiş ve markalaşan mahallelerinden biridir.

2.2.2. Ekonomik Yapı

Bölgede sanayi alanları ise İzmir-Bursa-Ankara çevreyolu üzerinde yol boyu düzensiz sanayi parselleri şeklinde teşkil etmektedir. Bu alanlarda inşaat, tekstil, beton sanayi, oto sanayi, makina, deri ve gıda sanayi şeklindedir. Bölgede Nilüfer organize sanayi bölgesi, içinde barındırdığı markalar ve firmalar itibari ile yalnızca bölge ekonomisine değil kent genelinde önemli bir istihdam ve katkı sağlayan bir alan olarak karşımıza çıkmaktadır. Bölgede ayrıca Küçük Sanayi Sitesi de bulunmaktadır.

Planlama bölgesinde ticaret, sanayi ve tarımsal üretim amaçlı kullanılan ve üretilen ürünün saklandığı alanlar olarak Organize sanayi bölgesinde teşkil etmektedir. Bölgede sanayi alanları 1143,96 hektar ve depolama alanları 17,84 hektarlık alanlar kapsamaktadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Eğitim Tesis alanları; alanda 14 adet eğitim tesisi, 22 adet ilköğretim okulu ve 1 adet ortaöğretim okulu bulunmaktadır. Dini tesis alanları; alanda 33 adet cami bulunmaktadır. Sağlık tesisi alanı; 4 adet sağlık ocağı Sosyal tesis alanı; alanda 3 adet sosyal tesis bulunmaktadır.

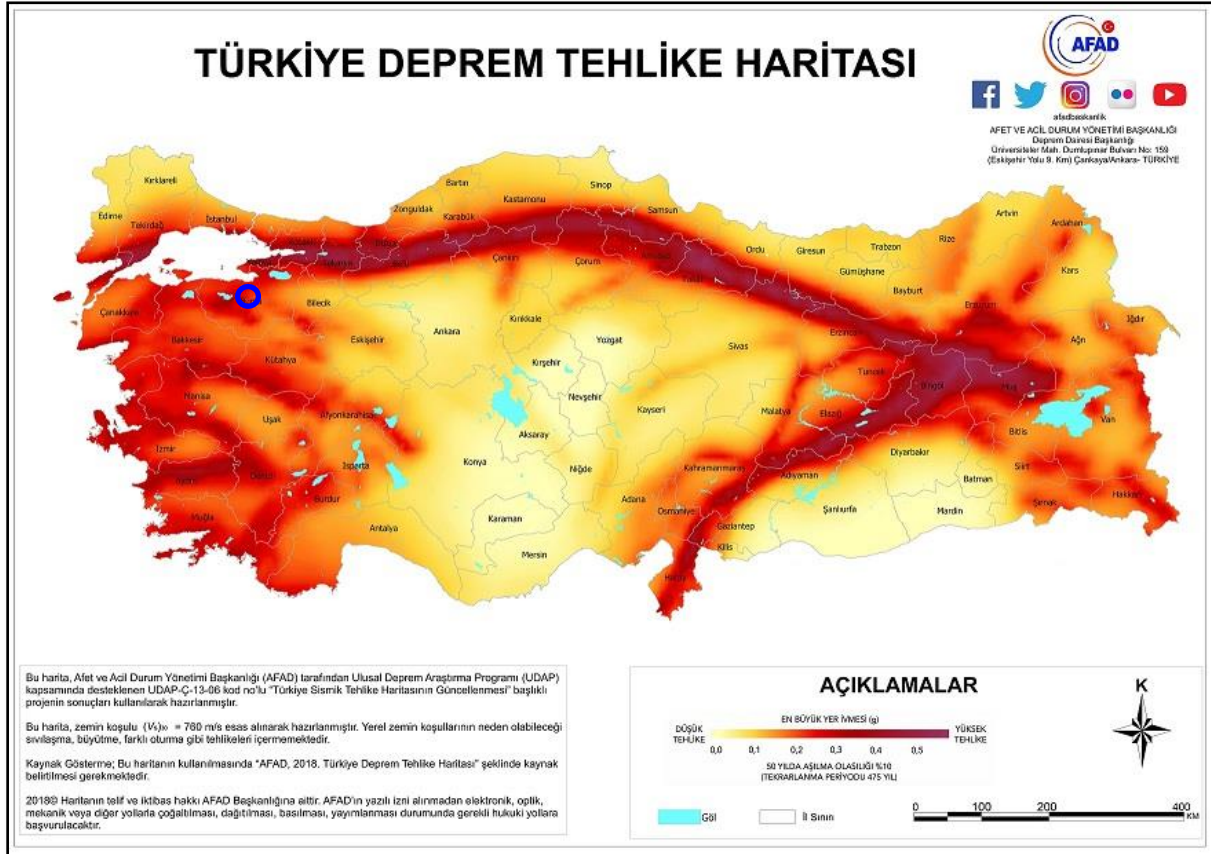
Bölgeden geçmekte olan İzmir-Ankara Çevreyolu ve Mudanya Yolu bölge içinde önemli ulaşım arterlerini oluşturmaktadır. Bölgede yerleşim alanlarına ulaşım kent içi yollar ve köy yolları ile sağlanmaktadır. Yerleşim alanında Yıldırım Caddesi, Beşevler Caddesi ve bu caddenin devamı niteliğinde olan Bilginler Caddesi yerleşimde önemli dağıtıcı yolları oluşturmaktadır. Bu alanlar İzmir-Bursa Çevre Yolu, Mudanya Yolu ve Lefkoşe Caddesi üzerinde teşkil eden alanlardır. Bölgede özlüce kırsal yerleşim alanının doğusunda yer almaktadır.

Alanda bulunan yapılar içme suyu ihtiyaçlarını şehir şebekesinden sağlamaktadır. Ayrıca planlama alanında atık su, doğalgaz, elektrik, telekom ve yağmursuyu alt yapı şebekeleri bulunmaktadır.

2.4.JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1.Depremsellik

Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete’ de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Deprem Tehlike Haritası” na göre deprem tehlike durumu aşağıdaki haritada gösterilmiştir. Planlama alanı haritaya göre 0.3-0.4 aralığında orta tehlikeye daha yakındır.



Türkiye Deprem Tehlike Haritası

2.4.1. Jeolojik Yapı

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 "Turuncu bölgede, Neojen birimi olarak tanımlanan alanlarda” kalmaktadır.

2.4.2. Morfolojik Yapı

Planlama Alanda eğimin düşük olmasından yükseklik değişmesi görülmemiştir. Parselde en küçük kot 147 m, en yüksek kot ise 155 m olarak belirlenmiştir.

2.4.2.1. Eğim Durumu

Söz konusu alanın eğim durumuna bakıldığında alanda kuzeybatı yönünde azalan, hafif-orta derecede eğim bulunmaktadır. Alanda ortalama eğim %0-5 aralığındadır.

2.4.2.2. Yönelim Durumu

Eğimim az olmasından güneşleme her yerde aynıdır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Hali hazırda parsel üzerinde 6 adet betonarme yapı riskli yapı tespiti yapılarak yıkılmıştır. Genel olarak içinde anıldığı Beşevler konut bölgesi de planlı olarak gelişmiş, genelde ayırık nizam olarak yapılaşmış konut bölgesidir.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Parsellerin mülkiyet sahipliğine bakıldığında özel mülkiyetten oluştuğu görülmektedir. 48 kat mülkiyeti mevcuttur. 684 ada 1 parselin parsel alan büyüklüğü 5413,00 m2. dir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliği hazırlanan alan Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Yerleşim Alanları başlığı altında "Planlama Alanı" kapsamında kalmaktadır.



Onaylı 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında “Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı” olarak planlıdır.



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

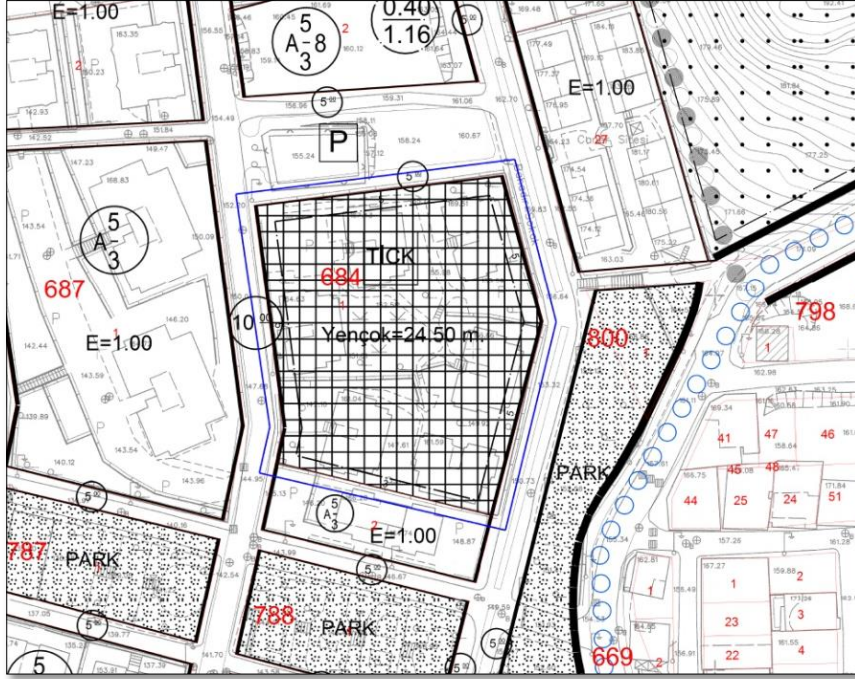
2.7.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında; 20.04.2017/1062 meclis kararından önce Orta yoğunlukta mevcut konut alanı 200 kişi/ha alanda kalmaktaydı. Yapılan plan değişikliği sonucunda parsel Ticaret Konut Alanı olarak planlanmış ve 20.04.2017/1062 meclis kararı ile onaylanmıştır.

Söz konusu onaylanan Ticaret Konut alanı plan değişikliği Bursa 1. İdare Mahkemesi 26.04.2018 tarih ve 2017/1238E, 2018/911K. sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

2.7.3.2. Mevcut Durumdaki Uygulama İmar Planı

Mevcut durumda imar durumuna bakıldığında Yençok= 24.50 yapılaşma koşulu ile Ticaret Konut Alanını planlı, mevcut durumda plan notları; **1) Yapı çekme mesafeleri ve yençok sağlanmak kaydıyla 21.02.2018 tarih ve 1040/09 sayılı ruhsatında bulunan otopark hesabına esas 29518.70 m². Toplam yapı inşaat alanı ve 19158.70 m² bağımsız bölüm alanlarını aşamaz. 2) Nüfus ve yapı yoğunluğundan kaynaklı donatı ihtiyacı karşılanması için yetkili Bursa Büyükşehir Belediye meclisi tarafından, donatı alanları elde edilmesine yönelik uygulama yöntemi hakkında karar alınarak, bu doğrultuda uygulama yapılacaktır. 3) Belirlenecek yöntem doğrultusunda donatı teminine ilişkin gerekli işlemler gerçekleşmediği sürece, emsal artışına yönelik plan değişikliği geçerli değildir. 4) Emsal artışı konut alanı olarak sağlanıyor ise artışın tamamı, emsal artışı ticaret alanı olarak sağlanıyor ise artışın yüzde 50 si donatı hesabına tabi olacaktır. 5) Sosyal ve teknik donatı alanlarının kamulaştırma işlemi Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılacaktır. 6) Belirlenecek yöntem doğrultusunda elde edilecek bedel veya araziler, kentsel dönüşüm gerçekleştirilen ilgili planlama bölgelerinde (ilçesinde) gerçekleştirilecek plan revizyonu kapsamında yine donatı alanı olarak kullanılacaktır."** eklidir.



1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı Kararları

3. PLAN

3.1. PLAN GEREKÇESİ

Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi 654 ada 1 parselde Ticaret Konut Alanı düzenlenmiş, 26.04.2017/1203 sayılı karar ile Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmıştır. Onaylanan Nazım İmar Planı Değişikliği, Bursa 1. İdare

Mahkemesince 26.04.2018 tarih ve 2017/1238E, 2018/911K. sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

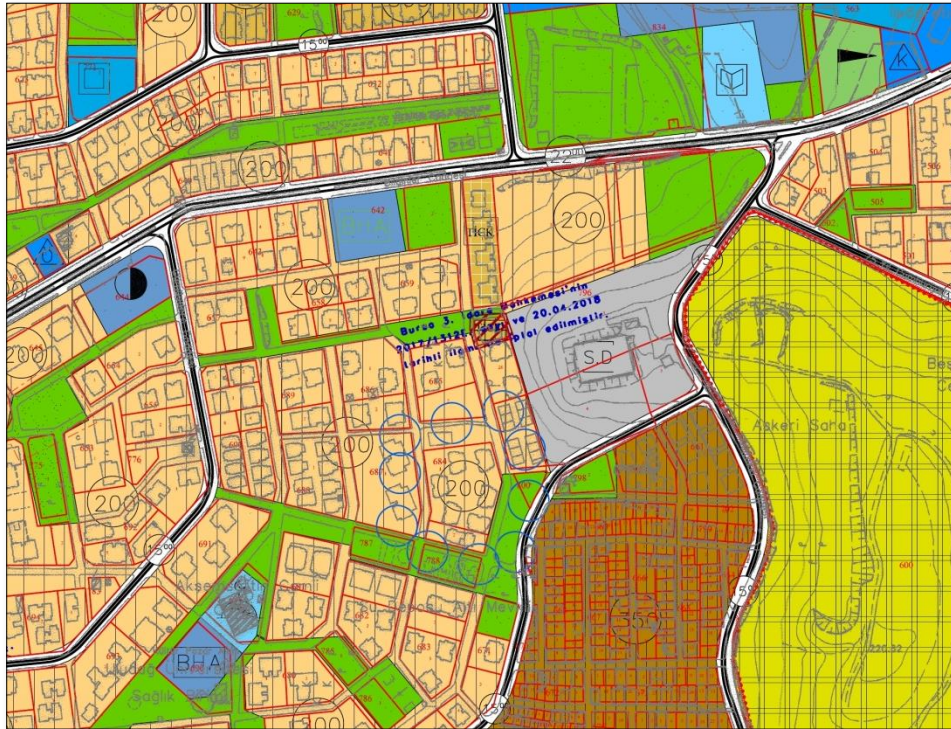
İptal kararı alınan 684 ada 1 parsel plansız olması parsel maliklerinin mağduriyetliğine neden olmuştur. Meydana gelen mağduriyetliği ortadan kaldırmak için 26.04.2017/1203 sayılı Meclis kararı alınmadan önceki durumu olan Konut Alanına dönüştürülmesi için 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında mahkeme kararı sonrasında iptal edilen alan 26.04.2017/1203 sayılı Meclis kararı alınmadan önceki durumu ile birebir olacak şekilde 200 kişi/ha Mevcut Konut Alanı olarak planlanmıştır.

KULLANIM FONSIYONU	ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI	
	ALAN (M2)	ORAN(%)
ORTA YOĞUNLUKTA MEVCUT KONUT ALANI	5404.37	100.00%
PLANA KONU ALANI	5404.37	100.00%

Yapılan Düzenleme Sonucunda Ortaya Çıkan Alan Dağılım Tablosu



Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı