



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM VE PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BEŞEVLER MAHALLESİ

746 ADA 4 PARSELE İLİŞKİN

1/1000 ÖLÇEKLİ BEŞEVLER REVİZYONU

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN: UİP-16991677

Atakan Ayvaz
LTD. ŞTİ.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
29/09/2020 tarih ve 1412 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1.	AMAÇ VE KAPSAM.....	3
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.	JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI.....	9
2.4.1.	Depremsellik.....	9
2.4.2.	Jeolojik Yapı.....	10
2.4.3.	Morfolojik Yapı.....	12
2.4.3.1.	Eğim Durumu	12
2.4.3.2.	Yönelim Durumu	12
2.5.	PLANLAMA ALANI ARAZİ KULLANIM DURUMU.....	12
2.6.	PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	13
3.	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	13
3.1.	1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	13
3.2.	1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	15
3.3.	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	17
3.4.	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	19
4.	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	21
4.1.	PLANLAMANIN GEREKÇESİ.....	21
4.2.	PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	22
4.3.	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	23
5.	PLAN NOTLARI.....	25
6.	KURUM GÖRÜŞLERİ	26

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.....	8
Şekil 6: Türkiye Deprem Tehlike Haritası (AFAD, 2018)	9
Şekil 7: Planlama Alanına İlişkin Yerleşime Uygunluk Haritası	10
Şekil 8: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İçerisindeki Yeri.....	14
Şekil 9: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Planlama Bölgeleri Dağılımı.....	15
Şekil 10: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri	16
Şekil 11: Planlama Alanının Kentsel Dönüşüm Öncesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu	18
Şekil 12: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm İlişkin Bursa 1. İdare Mahkemesi Taraflından İptal Edilen (BBB Meclisi'nin 21.03.2017/766 Sayılı Kararı İle Onaylı) Nazım İmar Planı Durumu	18
Şekil 13: Planlama Alanının Kentsel Dönüşüm Öncesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu	19
Şekil 14: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm İlişkin Bursa 1. İdare Mahkemesi Taraflından İptal Edilen (BBB Meclisi'nin 21.03.2017/766 Sayılı Kararı İle Onaylı) Uygulama İmar Planı Durumu	20
Şekil 15: Planlama Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	24
Şekil 16: Planlama Alanına İlişkin TEİAŞ 2. Bölge Müdürlüğü'nün Görüşü	26

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Nilüfer İlçesi ve Beşevler Mahallesi'nin Yıllara Göre Nüfus Değişimi.....	7
Tablo 2: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Kullanımları.....	19
Tablo 3: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Kullanımları	21
Tablo 4: Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı-1	22
Tablo 5: Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı-2	24
Tablo 6: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Kullanımları.....	24

FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1.....	12
Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2.....	12
Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3.....	12
Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4.....	12

1. AMAÇ VE KAPSAM

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi sınırları içerisindeki 746 ada 4 sayılı parseli kapsamaktadır. Toplam planlama alanı büyüklüğü yaklaşık olarak 1959,00 m²'dir. Planlama alanında, riskli durumdaki yapılar henüz yıkılmamış durumdadır. Söz konusu alan, Bursa'nın önemli ulaşım akslarından biri olan İzmir Yolu Caddesi'nin ve bu yola bağlanan Beşevler Caddesi'nin güneyinde yer almaktadır.

Planlama alanı, yürürlükteki Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda **"Orta Yoğunlukta (275 ki/ha) Meskun Konut Alanı"** olarak planlanmıştır. 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'ndaki durumu incelendiğinde ise; söz konusu parsel Kentsel Dönüşüm öncesi mevcut durumda **"Az Yoğunlukta (200 ki/ha) Meskun Konut Alanı"** planlı olup, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.03.2017 tarih 766 sayılı kararı ile onaylanan Kentsel Dönüşüm amaçlı Nazım İmar Planı değişikliği ile birlikte **"Ticaret-Konut Alanı"** olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 17.05.2018 tarih 2017/958 E. sayılı kararı ile iptal edilmiş olup, mevcut durumda parsel plansız durumdadır.

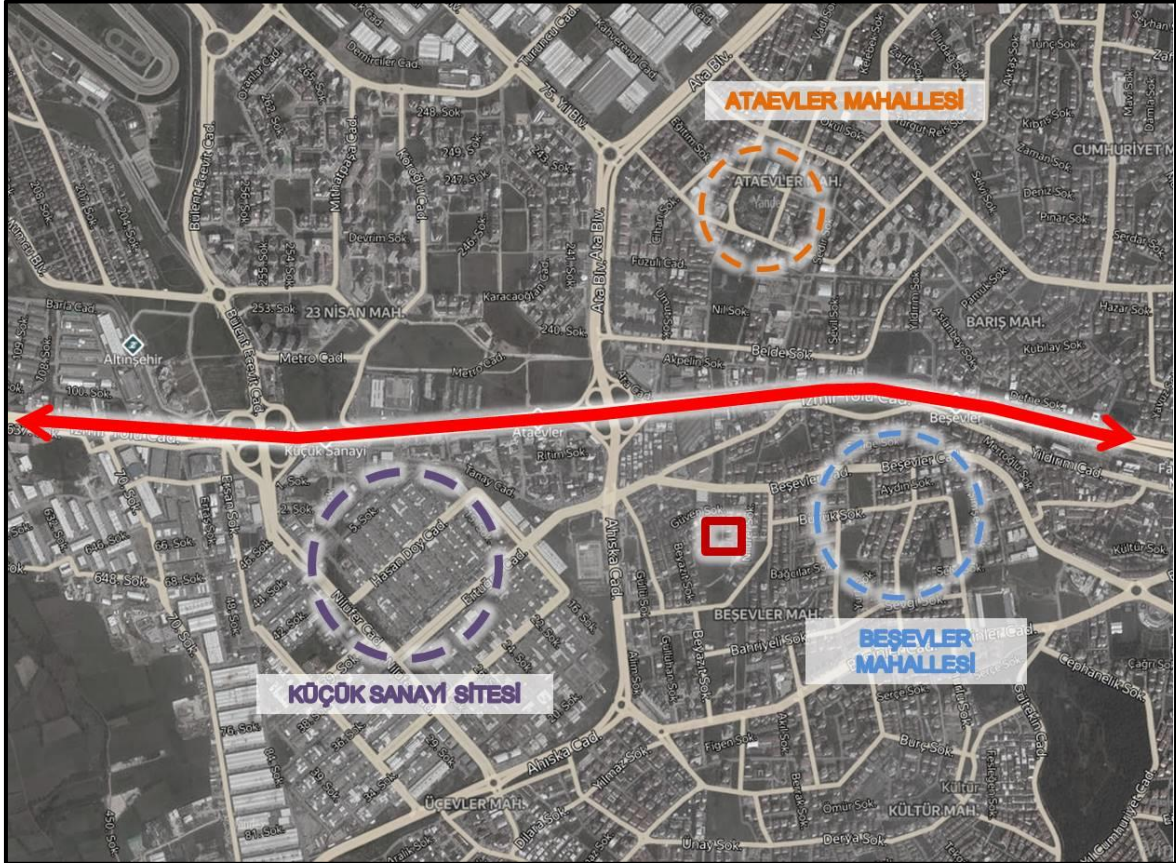
Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Ertuğrul Toplu Konut Alanı Revizyonu Uygulama İmar Planı kararları incelendiğinde; söz konusu parsel, Kentsel Dönüşüm öncesi mevcut durumda **"Ayrık Nizam, 3 kat, E:0.75, Taks:0.40, Yençok:9.50 m. yapılaşma koşullu Konut Alanı"** olarak planlanmıştır. Söz konusu planlama alanı, Kentsel Dönüşüm İlişkin Plan değişikliği sonrası, **"Ticaret-Konut Alanı"** planlanmış olup, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.03.2017 tarih ve 766 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliği Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 17.05.2018 tarih 2017/958 E. sayılı kararı ile iptal edilmiş olup, mevcut durumda parsel plansız durumdadır.

Parselin **"08.09.2017 tarihli Riskli Yapı Şerhi"** bulunmakta olup, mevcutta bulunan riskli yapılar henüz yıkılmamış durumdadır. Parselde yapımı devam etmekte olan projede kentsel dönüşümüne 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, Beşevler Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 1959,00 m² büyüklüğündeki planlama alanı, Nilüfer İlçesi'nin önemli sanayi bölgelerinden biri olan Küçük Sanayi Sitesi'nin doğusunda yer almaktadır. Planlama alanı çevresinde ağırlıklı olarak Konut Alanları, Ticaret Alanları ve Sosyal Donatı Alanları yer almaktadır. Söz konusu alan, Beşevler Mahallesi merkezine yaklaşık 800 m, Küçük Sanayi Sitesine yaklaşık 1,5 km, Ataevler Mahalle merkezine yaklaşık 2,5 km mesafede yer almaktadır. Söz konusu alanın bulunduğu bölge, Bursa İl ölçeğinde yerleşik alan yoğunluğunun yüksek olduğu bir bölge içerisinde yer almakta olup, kırsal yerleşik alan ile etkileşimi düşük seviyededir.

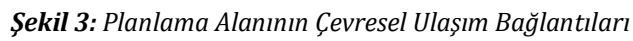


Şekil 1: Planlama Alanının Çevresel İlişkileri



Şekil 2: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

Planlama alanı, Bursa'nın önemli ulaşım akslarından biri olan İzmir Yolu Caddesi'nin ve bu yola bağlanan Beşevler Caddesi'nin güneyinde, Ata Bulvarı'nın ise doğusunda yer almaktadır. Söz konusu alan, Beşevler Caddesi ile bağlantıyı sağlayan Zakkum Sokak (7 metre) ve Nilüfer Sokak (7 metre) üzerinden cephe almaktadır. Ağırlıklı olarak konut yerleşiminin yoğunlukta olduğu bölgede yer alan planlama alanı ulaşım bağlantıları açısından erişilebilir bir noktada yer almaktadır.



2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi sınırları içerisinde yer alan planlama alanı, yaklaşık 1959,00 m²'lik alanı kapsamaktadır. Planlama alanın içerisinde yer aldığı Nilüfer İlçesi'nin 2019 nüfusu 465.956 kişi olup, Beşevler Mahallesi'nin nüfusu ise 22.108 kişidir.

YILLAR	NİLÜFER İLÇESİ	BEŞEVLER MAHALLESİ
2019	465.956	22.108
2018	441.299	21.117
2017	424.909	21.038
2016	415.818	21.581
2015	397.303	21.221

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

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

Nilüfer Bursa'ya ve Türkiye'ye sağladığı ekonomik katkı açısından Bursa'nın ilçeleri arasında ilk sırada yer almaktadır. 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 Mahalleleri'nde Organize Sanayi Bölgesi kapsamında olmayan çok sayıda fabrika yer almaktadır. Bu yönü ile Nilüfer, ülkemiz ekonomisine önemli oranda gelir sağlayan bir sanayi ilçesidir.

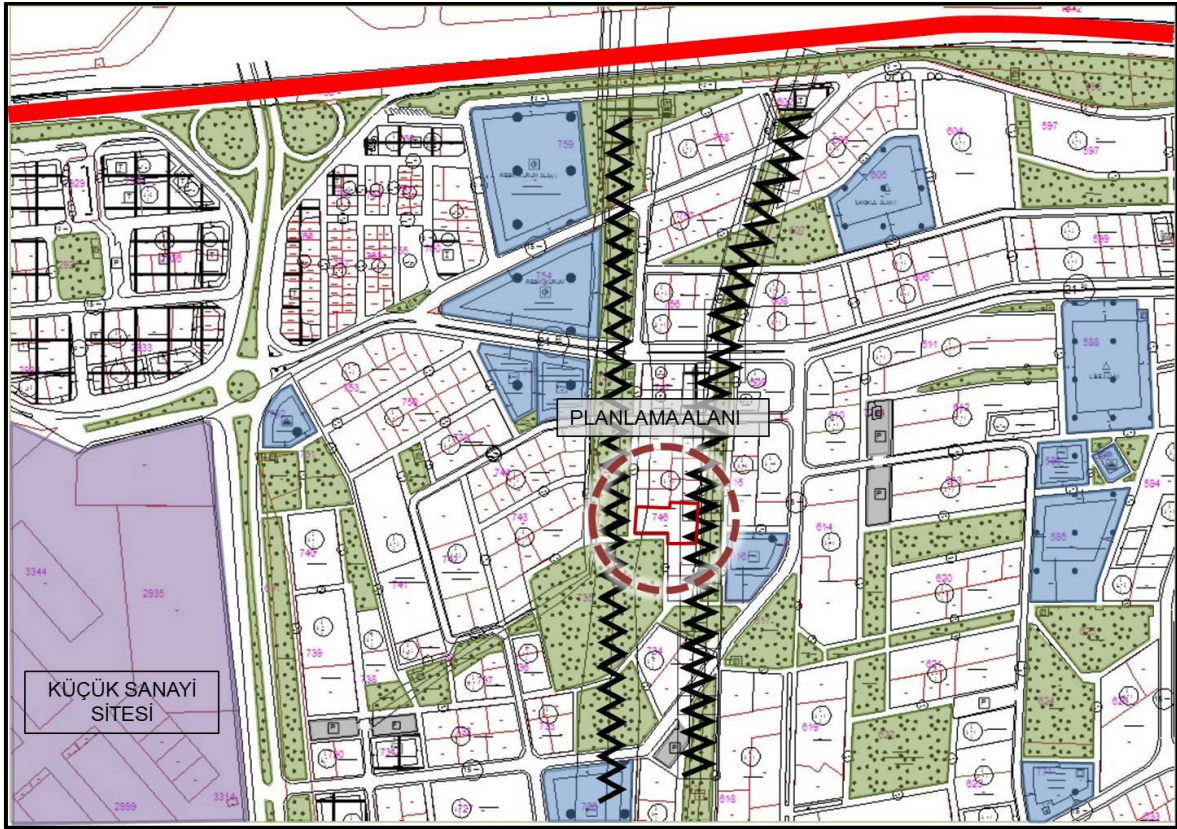
Nilüfer İlçesi merkez ilçe olup, kentsel gelişimini tamamlamıştır. Kentin gelişmeye açık bölgesi olduğu için sanayi yatırımcıları için de tercih edilen bir bölge olan Nilüfer, tüm bunlara ve hızlı kentsel gelişmeye rağmen, tarımsal üretim alanındaki özelliklerini de henüz kaybetmemiş bir ilçedir. Nilüfer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

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Söz konusu planlama alanı ve çevresi Teknik ve Sosyal Altyapı Durumu açısından incelendiğinde; 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı genelinde bölgenin ağırlıklı olarak konut alanlarından oluştuğu görülmektedir.

Teknik Altyapı açısından incelendiğinde; planlama alanının kuzeyinden 50 metre genişliğinde İzmir Yolu Caddesi geçmekte olup, batısında ise yolun kuzeyi ve güneyi arasında bağlantı sağlayan yaya üst geçidi bulunmaktadır. Bölgedeki otopark ihtiyacı cep otoparkları ve belirli mesafelerdeki küçük ölçekli bölge otoparkları ile çözülmüştür.

Sosyal Altyapı açısından değerlendirildiğinde ise; planlama alanının doğusunda çevresinde Park Alanları, Resmi Kurum Alanları, Eğitim Alanları ve Dini Tesis Alanları bulunmaktadır.



Şekil 5: Planlama Alanının Çevresel Teknik ve Sosyal Altyapı Durumu

2.4. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

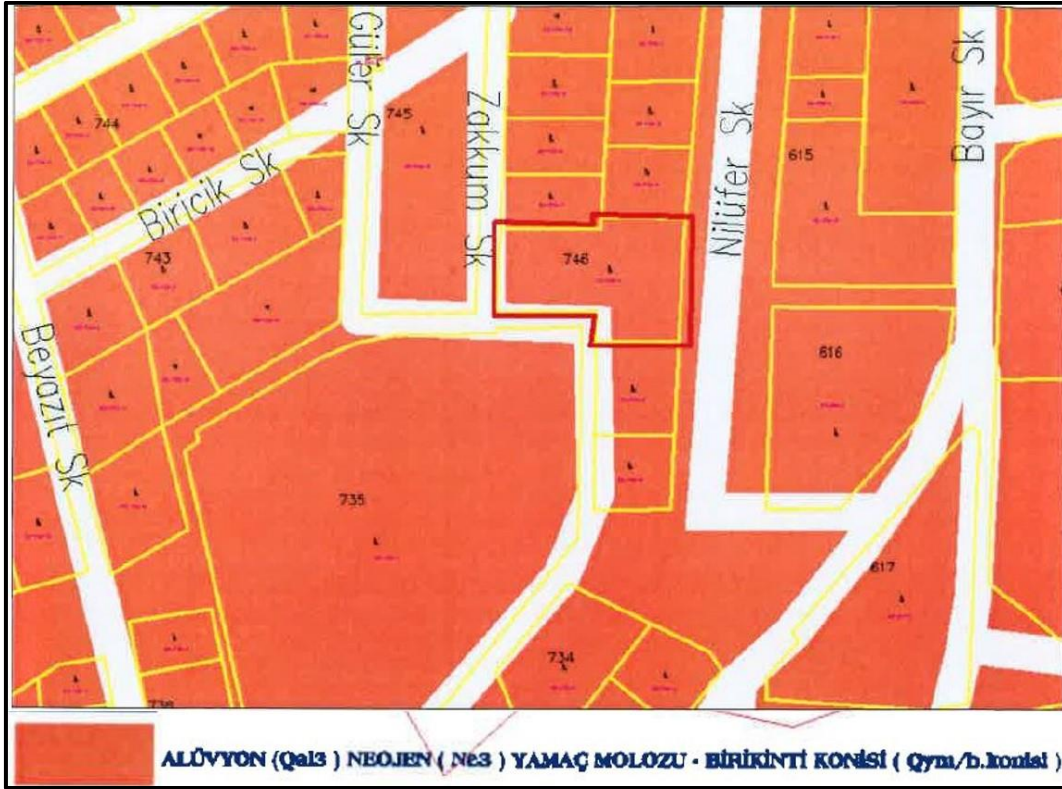
AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan “Türkiye Deprem Tehlike Haritası” incelendiğinde; Bursa İli’nin “Yüksek Tehlike ” olarak adlandırılan 1. Derece Deprem Kuşağı içerisinde yer aldığı görülmektedir. Bursa İli içerisinde Birinci Derece Deprem Bölgeleri; Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer, Mudanya, 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 içerisinde 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, sivilaşma tahkiki yapılarak (Özellikle QaI3, QaI4 simgesi ile gösterilen alanlarda risk yüksek olup titizlikle davranılması) sivilaşma potansiyeli tespit edilen sahalarda sivilaşmaya 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 laboratuvar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
- Zemin hakim titreşim periyodu T_0 :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 alanı; eğim durumu bakımından orta derece eğim derecesine sahip olup, eğim %0-5 arasında değişmektedir. Alan, ağırlıklı olarak kuzeydoğu güneybatı istikametinde yükselmektedir. Planlama alanı, kuzeydoğu-güneybatı istikametinde denizden ortalama 128-136 m. yüksekliktedir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanı, düşük bir eğime sahip olup, alan geneli kuzeydoğu bakılıdır.

2.5. PLANLAMA ALANI ARAZİ KULLANIM DURUMU

Söz konusu planlama alanının mevcut arazi kullanım durumu incelendiğinde; planlama alanında, riskli durumdaki yapılar henüz yıkılmamış durumdadır. Söz konusu alan, Bursa'nın önemli ulaşım akslarından biri olan İzmir Yolu Caddesi'nin ve bu yola bağlanan Beşevler Caddesi'nin güneyinde yer almaktadır. Alan çevresinde ağırlıklı olarak Konut Alanları 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 746 ada 4 parsel, özel mülkiyete aittir. Toplam alan büyüklüğü yaklaşık 1959,00 m²'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, Yolcatı, 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 şeklinde 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 sağlıklılaştırılması amacıyla yeşil kuşaklar ve alanlar oluşturulması hedeflenmektedir.

6.1.1.5.14. Sosyal donatı alanlarını arttıracak çalışmalar yapılacaktır.

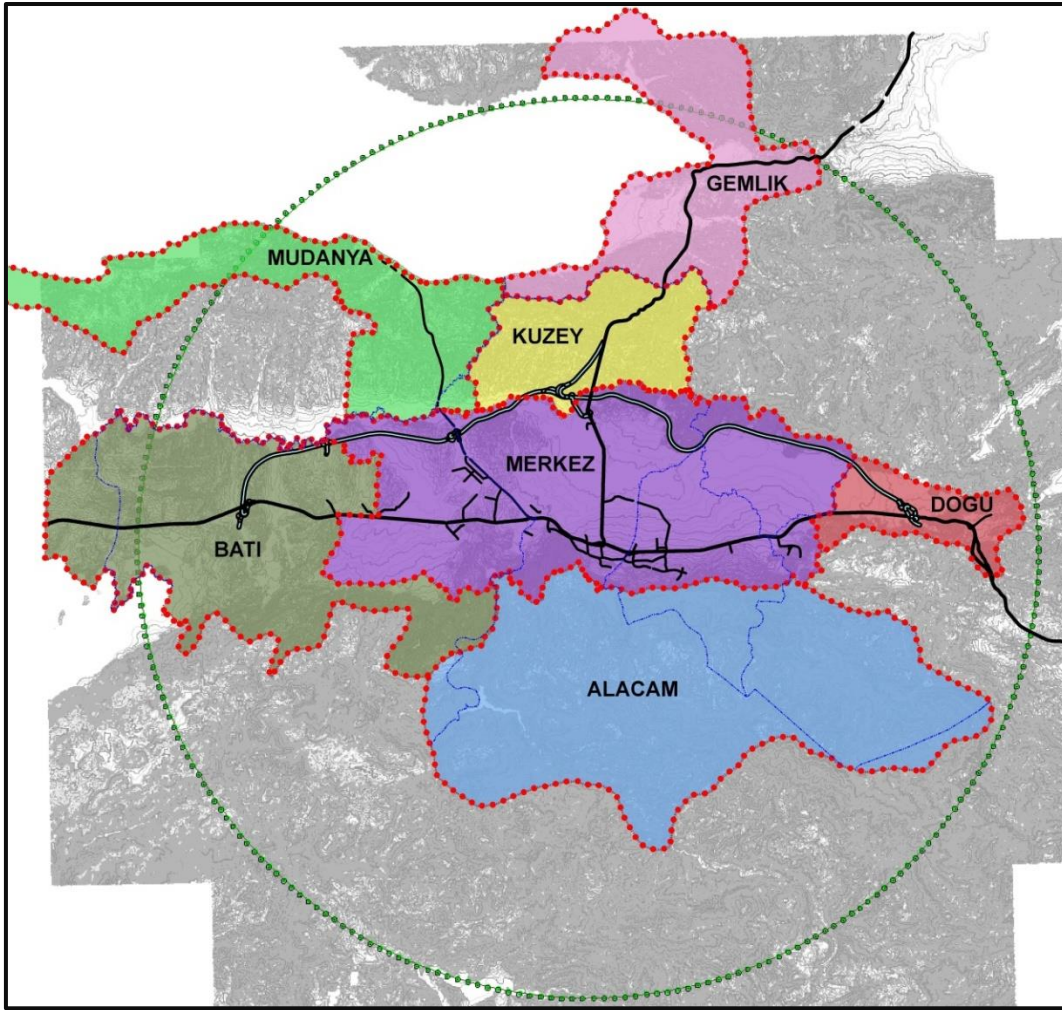
6.1.1.5.15. Merkez planlama alanı için 1/25.000 ölçeğinde Ulaşım Ana Planı kararları doğrultusunda yeni ulaşım planlaması yapılacaktır.



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

3.2. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

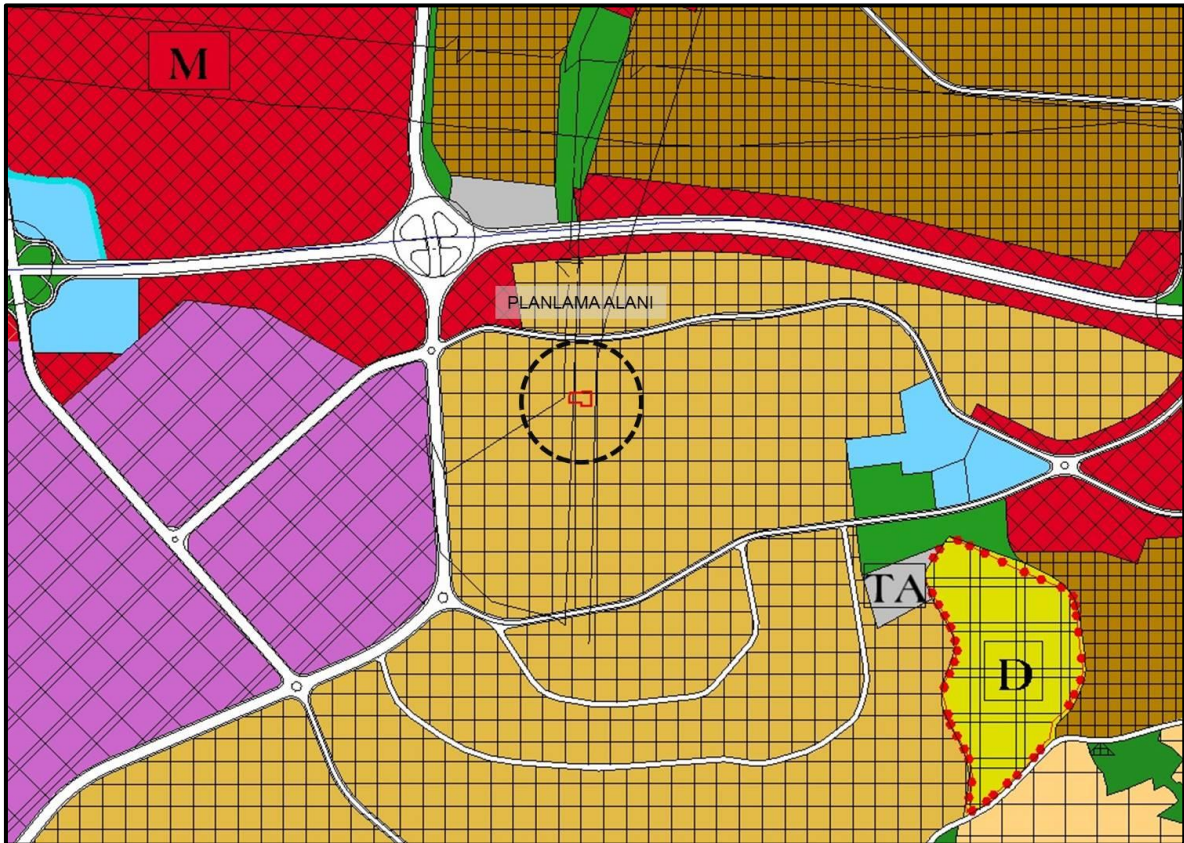
1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında tanımlanan “*Bursa Metropolitan Alan*” sınırları içerisinde 7 adet alt planlama bölgesi tanımlanmıştır. Bu bölgeler; “*Merkez Planlama Bölgesi, Batı Planlama Bölgesi, Mudanya Planlama Bölgesi, Kuzey Planlama Bölgesi, Gemlik Planlama Bölgesi, Doğu Planlama 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, “*Orta Yoğunlukta (275 ki/ha) Meskun Konut Alanı*” olarak planlıdır. Söz konusu parselin çevresinde ağırlıklı olarak Konut Alanları, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları, Sanayi Alanları ve Ticaret Alanları yer almaktadır. Söz konusu alana ilişkin, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinde;

- *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 durumu incelendiğinde; söz konusu parsel Kentsel Dönüşüm öncesi mevcut durumda **“Az Yoğunlukta (200 ki/ha) Meskun Konut Alanı”** planlı olup, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.03.2017 tarih 766 sayılı kararı ile onaylanan Kentsel Dönüşüm amaçlı Nazım İmar Planı değişikliği ile birlikte **“Ticaret-Konut Alanı”** olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 17.05.2018 tarih 2017/958 E. sayılı kararı ile iptal edilmiş olup, mevcut durumda parsel plansız durumdadır.

Söz konusu parselin çevresinde ağırlıklı olarak Konut Alanları ve Sosya Donatı Alanları bulunmaktadır. Söz konusu alana ilişkin, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinde;

“B) ARAZİ KULLANIMI KARARLARI başlığı altında;

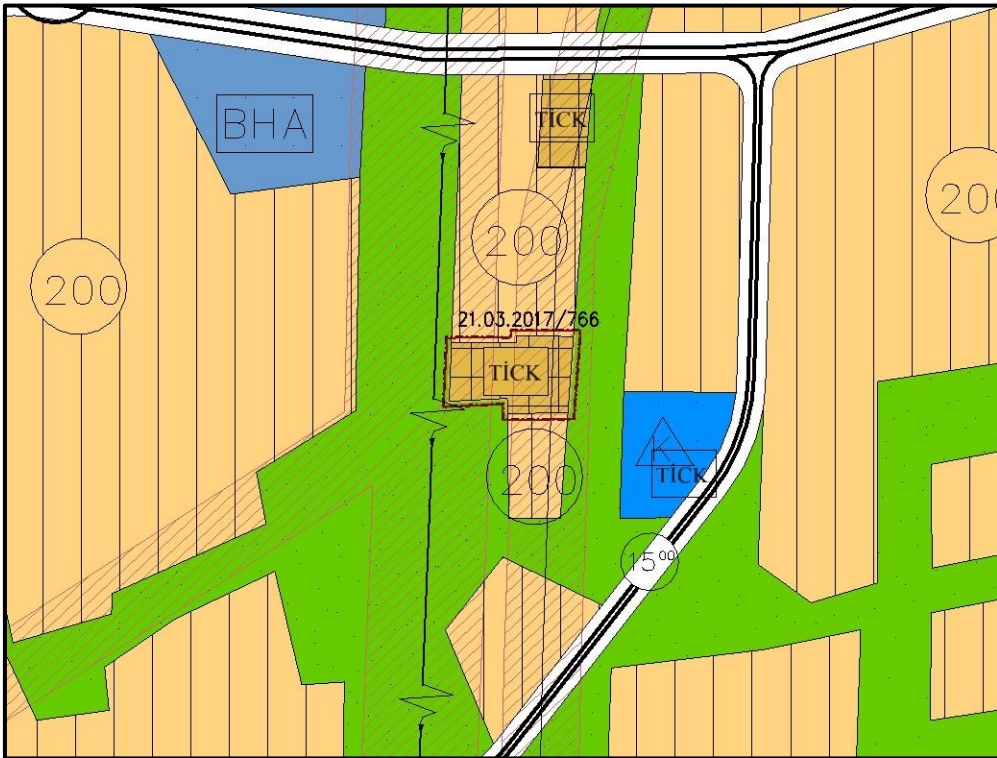
1. KONUT ALANLARI;

- *Yapılaşmasını büyük oranda tamamlamış meskun alanlarda, bu planda Uygulama İmar Planı'ndaki 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.*
- *Nazım Plan sınırı içindeki konut alanlarında; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları'nda kullanılacak E=(emsal), toplam inşaat alanını ifade etmektedir. Yoğunluk hesabında dairedaki aile büyüklüğü 4 (dört) kişi kabul edilmiştir. Brüt yoğunlukla hesaplanan, bağımsız konut (daire) sayısı geçilemez.*
- *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 İmar Planı'nda önerilecek yoğunluk bu planda önerilen brüt yoğunluğu aşamaz.*
- *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 İmar Planı'nda ilgili etap alanının nüfus yoğunluğunun aşılması koşulu esastır.*

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



Şekil 11: Planlama Alanının Kentsel Dönüşüm Öncesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu



Şekil 12: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Kentsel Dönüşümüne İlişkin Bursa 1. İdare Mahkemesi Tarafından İptal Edilen (BBB Meclisi'nin 21.03.2017/766 Sayılı Kararı İle Onaylı) Nazım İmar Planı Durumu

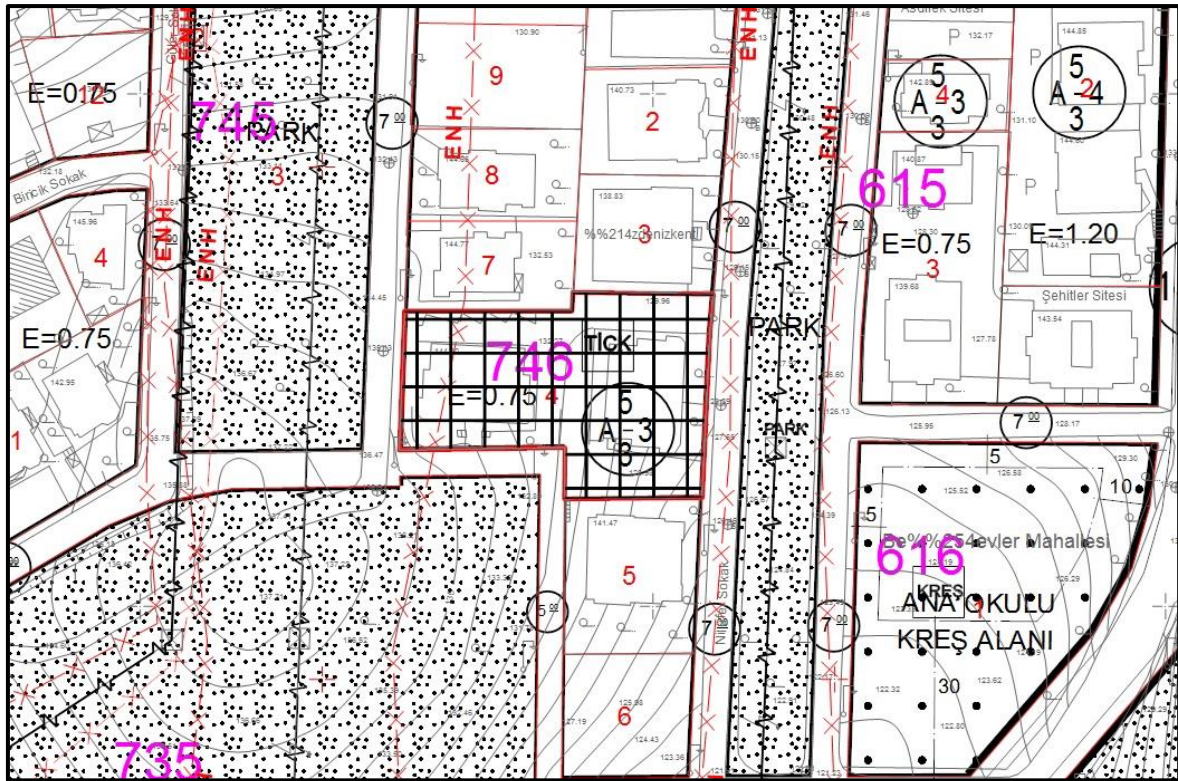
Söz konusu planlama alanı, Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan değişikliği sonrası, “Ticaret-Konut Alanı” planlanmış olup, plan değişikliğine ilişkin;

“1- Riski Yapı Şerhi alındığı takdirde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın, 05.09.2016 tarih E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı Kanun’un 6. maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi’ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği geçerlidir. Kentsel Dönüşüm yapılması durumunda E:1.25, Taks:0.50, Yençok:15.50 m olarak uygulanacaktır.

2- Ticaret oranı toplam inşaat oranının %30’unu geçemez.

3- Bina su basman kodu 3.00 olacaktır.

4- Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri’ne göre uygulama yapılacaktır.” plan notları eklenerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 21.03.2017 tarih ve 766 sayılı kararı ile onaylanan söz konusu plan değişikliği Bursa 1. İdare Mahkemesi’nin 17.05.2018 tarih 2017/958 E. sayılı kararı ile iptal edilmiş olup, mevcut durumda parsel plansız durumdadır.



Şekil 14: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüme İlişkin Bursa 1. İdare Mahkemesi Tarafından İptal Edilen (BBB Meclisi’nin 21.03.2017/766 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)	1959,00	%100	-	-
TİCARET-KONUT ALANI (KENTSEL DÖNÜŞÜM- BBMK: 21.03.2017/766)	-	-	1959,00	%100
TOPLAM	1959,00	%100	1959,00	%100

Tablo 3: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Kullanımları

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

4.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21C05D4B pafta, 746 ada 4 parselde kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı Değişikliği ile; riskli yapıların ortadan kaldırılıp, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturulması amaçlanmıştır. Parselin **“08.09.2017 tarih, 168119 Yapı Kimlik Numaralı (A Blok) ve 08.09.2017 tarih, 168120 Yapı Kimlik Numaralı (B Blok) Riskli Yapı Şerhi”** bulunmakta olup, mevcutta bulunan riskli yapılar henüz yıkılmamış durumdadır.

Söz konusu parselde; giriş katların ticaret, üst katların ise konut olarak kullanılacak olması Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gereği parselin fonksiyonunun **“Ticaret-Konut Alanı”** olarak belirlenmesini ortaya çıkarmaktadır. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 21.03.2017 tarih ve 766 sayılı kararı ile onaylı planı Bursa 1. İdare Mahkemesi’nin 17.05.2018 tarih 2017/958 E. sayılı kararı ile iptal edilmiş olup, mevcutta parsel plansız durumdadır. Planlama alanında, yapımı devam etmekte olan projede kentsel dönüşüme ilişkin alınan emsal artışı hakkının devamlılığının sağlanabilmesi, yönetmelikler çerçevesinde artan inşaat alanına ilişkin gerekli donatının sağlanması ve iptal gerekçelerinin yerine getirilmesi amacıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın yetkisi doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talep edilmektedir.

4.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanı, “6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında riskli yapı olarak belirlenmiş olup, söz konusu parselde gerçekleştirilecek olan Kentsel Dönüşüm doğrultusunda artan nüfus yoğunluğuna karşılık Teknik ve Sosyal Donatı Alanı ayrılması gerekliliği bulunmaktadır. Sosyal Donatı Alanı hesabı “*Konut Alanlarında kişi başına düşen inşaat alanı metrekaresi 31.25 m² üzerinden, kişi başına düşen sosyal donatı alanı ise 10 m² üzerinden hesaplanacaktır. Kentsel Dönüşüme yönelik yapılan emsal artışından kaynaklı ortaya çıkan yapı yoğunluğunun gerektirdiği Sosyal Donatı Alanı, Ticaret Alanları’ndan karşılanmayacaktır.*” kabulü doğrultusunda yapılmakta olup, söz konusu planlama alanında Konut Alanı artışına karşılık olarak 202,75 m² Sosyal Donatı Alanı ihtiyacı bulunduğu görülmektedir.

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B, METRUK)
746/4	1959,00	-	B

	Tarihi/Sayısı	Bağımsız Bölüm (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
Ruhsat Bilgileri	-	-	-

	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m ²)
Riskli Yapı Bilgileri	08.09.2017	2258,00

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
KONUT ALANI	1959,00	-	-1959,00
TİCARET ALANI	-	-	-
TİCARET-KONUT ALANI	-	1756,25	+1756,25
DİĞER ALANLAR	-	202,75	+202,75
TOPLAM ALAN	1959,00	1959,00	-

**Öneri Plan Fonksiyon kullanım % si : 100

Ticaret Alanı: 150 m²

	MEVCUT İNŞAAT ALANI	ÖNERİ İNŞAAT ALANI	ARTAN İNŞAAT ALANI
TİCARET-KONUT ALANI	-	1959,00x1.15=2252,85	-
KONUT ALANI	1959,00x0.75=1469,25	2252,85-150=2102,85	+633,60
TİCARET ALANI	-	150	+150
0.40 EMSAL ARTIŞI İLE ARTAN İNŞAAT ALANI TOPLAMI			783,60

	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	633,60	633,60/31.25=20,80	202,75 m ²
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			202,75 m ²

**Sosyal donatı hesabı Konut Alanlarında kişi başı 31.25 m² üstünden yapılacaktır. Kişi başı 10 m² sosyal donatı alanı ayrılacaktır.

Tablo 4: 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 746 ada 4 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. Parselin **"08.09.2017 tarih, 168119 Yapı Kimlik Numaralı (A Blok) ve 08.09.2017 tarih, 168120 Yapı Kimlik Numaralı (B Blok) Riskli Yapı Şerhi"** bulunmakta olup, mevcutta bulunan riskli yapılar henüz yıkılmamış durumdadır.

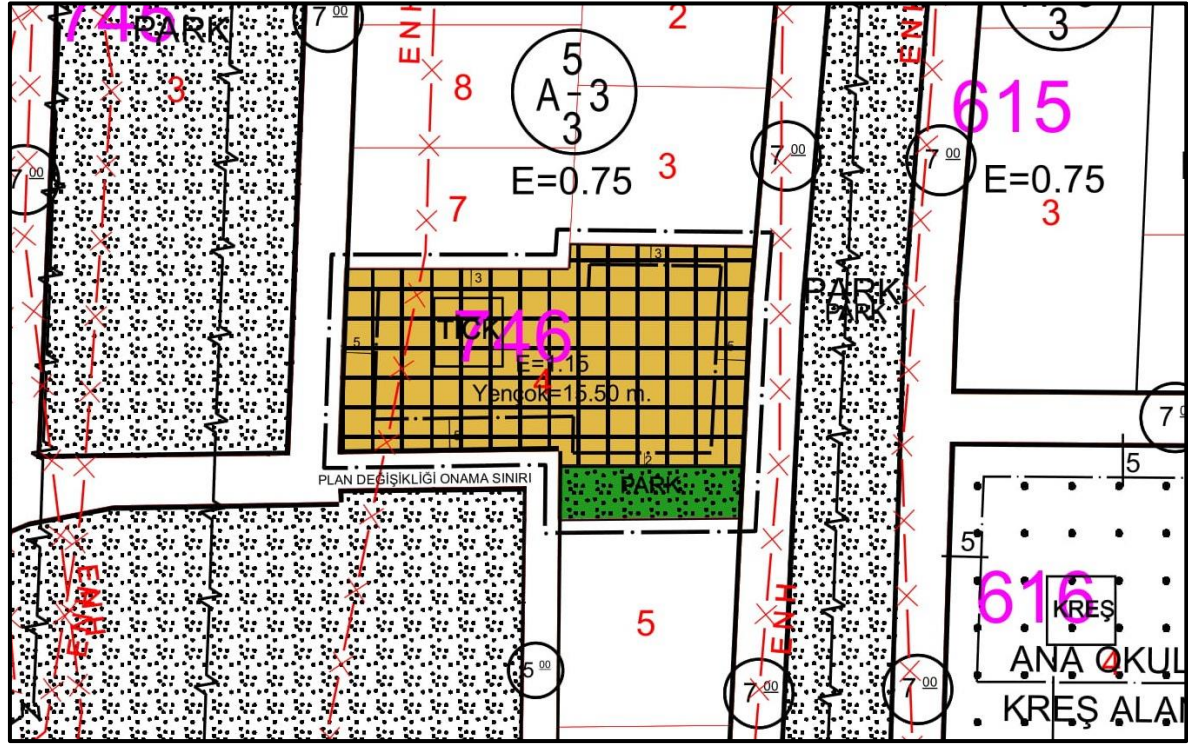
1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan Değişikliği öncesinde **"Ayrık Nizam, 3 kat, E:0.75, Taks:0.40, Yençok:9.50m yapılaşma koşullu Konut Alanı"** planlı olan parsel, Kentsel Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı ile birlikte **"Ticaret-Konut Alanı"** olarak planlanmış olup, kentsel dönüşüme ilişkin plan notları eklenerek uygun bulunmuştur. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.03.2017 tarih ve 766 sayılı kararı ile onaylanan bu plan değişikliği iptal edilmiştir.

Mevcut durumda plansız olan parselin fonksiyonu **"Ticaret-Konut Alanı"** belirlenmiş olup, yapılaşma koşulları 0.40 emsal ilave edilerek **Ayrık Nizam, E:1.15, Yençok:15.50 m.** olarak belirlenmiştir. Söz konusu plan değişikliğinde Sosyal Donatı Alanı dengesinin sağlanabilmesi amacıyla, parselin güneydoğu cephesinden Park Alanı terki yapılmıştır. Parselin batı, doğu ve güney yol cephelerinden 5'er metre, komşu parsellerden 3'er metre, Park Alanı'ndan ise 2 metre çekme mesafesi önerilmiştir. Söz konusu planlama alanı çevresinden Enerji Nakil Hattı geçmekte olup, Teiaş 2. Bölge Müdürlüğü'nün belirttiği hususlar doğrultusunda değişiklik yapılmıştır.

Kentsel dönüşüme yönelik yapılan emsal artışından kaynaklı ortaya çıkan yapı yoğunluğunun gerektirdiği donatı artışı hesaplanarak gerekli donatı alanı için parsel; **"Nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı yaşam alanı 31,25 m² ve kişi başı en düşük donatı alanı 10 m² olarak kabul edilmiş ve 202,75 m² olarak hesaplanmıştır. Bu alanlar Park Alanı olarak kamuya bilabedel terkedilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez."** şeklinde plan notu ilave edilmiştir.

	TOPLAM ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	
GEREKLİ SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI	202,75 m ²	
ÖNERİLEN SOSYAL DONATI ALANI	PARK ALANI	202,75 m ²
KALAN SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI	0	

Tablo 5: Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı-2



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

Planlama alanının fonksiyonu “Ticaret-Konut Alanı” belirlenmiş olup, Sosyal Donatı Alanı dengesinin sağlanabilmesi amacıyla Park Alanı terki yapılmıştır.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (%)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (%)
KONUT ALANI (KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖNCESİ)	1959,00	%100	-	-
TİCARET-KONUT ALANI	-	-	1756,25	%89,65
PARK ALANI	-	-	202,75	%10,35
TOPLAM	1959,00	%100	1959,00	%100

Tablo 6: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 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 $31,25 \text{ m}^2$ ve kişi başı en düşük donatı alanı 10 m^2 olarak kabul edilmiş ve $202,75 \text{ m}^2$ olarak hesaplanmıştır. Bu alanlar Park Alanı olarak kamuya bilabedel terkedilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

3) Emsal $1959,00 \text{ m}^2$ üzerinden hesaplanacaktır.

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

5) Emsale konu inşaat alanının %93,34'ü Konut Alanı, %6,66'sı 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.





8) Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nde verilen yatay ve düşey yaklaşım sınırlarına uyulacaktır.

6. KURUM GÖRÜŞLERİ

Söz konusu planlama alanı sınırları içerisinde yer alan Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi 746 ada 4 parselle ilişkin; TEİAŞ 2. Bölge Müdürlüğü'nün 04.08.2020 tarih E. 265417 sayılı yazısında;

"Söz konusu planlama sınırları dahilinde kalan mevcut enerji iletim hatlarının ve teşekkülümüz yatırım programında yer alan tesislerimizin sayısal bilgileri yazımız ekinde gönderilmekte olup,

İmar plan notlarına "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nde verilen yatay ve düşey yaklaşım sınırlarına uyulacaktır." ibaresinin eklenmesi ve teşekkülümüz haklarının gözetilmesi hususunu arz ederiz." şeklinde görüş belirtilmektedir.

	TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 2.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ (BURSA) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü	Sermaye: 5 Milyar ₺ Vergi D. No: 4311 Vergi No: 679 030 4311 ASO: 5887 ATO: 165458
Sayı : 57688532-045.01[045.01]-E.265417		04.08.2020
Konu : Görüş		
ATAKAN AYVAZ ŞEHİR PLANLAMA GAYRİMENKUL MÜH.İNŞ.SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ Altınşehir Mah. 204.Sokak No:35 D:1 Nilüfer / BURSA		
İlgi : 29.07.2020 tarihli başvurunuz.		
<p>İlgi yazıda Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi 746 ada 4 parsel nolu taşınmazın bulunduğu alanda yapılması planlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Ticaret-Konut Alanı" iken 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Ticaret-Konut Alanı" ve "Park Alanı" na alınması için Teşekkülümüz görüşü talep edilmektedir.</p> <p>Söz konusu planlama sınırları dahilinde kalan mevcut enerji iletim hatlarının ve Teşekkülümüz yatırım programında yer alan tesislerimizin sayısal bilgileri yazımız ekinde gönderilmekte olup;</p> <p>İmar plan notlarına "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde verilen yatay ve düşey yaklaşım sınırlarına uyulacaktır." ibaresinin eklenmesi ve Teşekkülümüz haklarının gözetilmesi hususunu arz ederiz.</p>		
 e-imzalıdır Şentürk EROĞLU Bölge Müdür Yardımcısı		 e-imzalıdır Zafer SANSARCI Bölge Müdürü V.
Ek : 1 adet CD		
		
Bu Evrak 5070 Sayılı Kanun ile imzalandı		
Not: 5070 sayılı elektronik imza kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.		
Adres: Organize Sanayi Bölgesi Sanı Caddesi P.K.50 16140 NİLÜFER-BURSA Telefon: 0 224 243 13 30 Faks: 0 224 243 50 23 Elektronik Ağ: www.teias.gov.tr		Bilgi için: Refika KARACA Harita Teknikeri

Şekil 16: Planlama Alanına İlişkin TEİAŞ 2. Bölge Müdürlüğü'nün Görüşü