



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, GÜMÜŞTEPE MAHALLESİ
3794 ADA 1 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ
BEŞEVLER REVİZYONU UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:



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

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1.GİRİŞ.....	3
1.1.İŞİN TANIMI	3
1.2.İMAR PLANI YAPIM GEREKÇESİ	3
1.3.İMAR PLANI YAKLAŞIMI	3
1.4.İMAR PLANININ HEDEFİ.....	4
1.5.İMAR PLANININ KAPSAMI	5
2.PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ.....	6
2.1.PLANLAMA ALANININ KONUMU	6
2.2.YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR	6
3.PLAN HİYERARŞİSİ GELİŞİM SÜRECİ VE PLANLAMA VERİLERİ	8
3.1.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	8
3.2.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	8
3.3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ KULLANIM KARARLARI.....	9
3.3.1.Kentsel Dönüşüm Öncesi Uygulama İmar Planı.....	9
3.3.2.Mevcut Durumdaki Uygulama İmar Planı	10
3.4.PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU	11
3.5.PLANLAMA ALANI JEOLJİK DURUM.....	11
4.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	13
4.1.PLAN ALANI KULLANIM BÜYÜKLÜKLERİ	14
4.2.PLAN NOTLARI	15

Haritalar Listesi

Harita 1 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü.....	7
Harita 2 Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Yeri.....	8
Harita 3 Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Durumu.....	9
Harita 4 Kentsel Dönüşüm Öncesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Kararları	10
Harita 5 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı Kararları.....	11
Harita 6 Planlama Alanı Mülkiyetin Toplam Büyüklüğü	11
Harita 7 Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	14

Tablolar Listesi

Tablo 1 Kentsel Dönüşüm Hesap Tablosu	14
Tablo 2: Planlama Alanı Alan Kullanım Dağılımı	14

1.GİRİŞ

1.1.İŞİN TANIMI

Planların kademeli birlikteliği ilkesinden hareketle; Bursa 1/100.000 ölçekli 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı planlama kararlarına, Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına ve 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak **2485,00 m²** alanda, yasa ve yönetmeliklere uygun olarak **“Nilüfer İlçesi, Gümüştepe Mahallesi, H21C05C3D pafta, 3794 Ada 1 parsel 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı Değişikliği”** hazırlanması işidir.

1.2.İMAR PLANI YAPIM GEREKÇESİ

Planların kademeli birlikteliği ilkesinden hareketle; Bursa 1/100.000 ölçekli 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı planlama kararlarına, Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına ve 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak **2485,00 m²** alanda, yasa ve yönetmeliklere uygun olarak plan değişikliği hazırlanmıştır.

Plan Değişikliğinde; yapıların fiziksel olarak dayanımsız olduğu **RİSKLİ YAPI TESPİTİ** ile **“İSPATI”** temel alınarak, planlama stratejisi şekillendirilmiştir.

Nilüfer İlçesi, Gümüştepe Mahallesi, H21C05C3D pafta, 3794 Ada 1 parsel 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde mekansal ihtiyaçlar, kullanıcı talepleri, nitelikli bir çevre ve sosyal olanaklar sunmayı hedefleyen bir yaklaşımla; Ana plan kararlarının bütünlüğü içinde; verilen kararların planlama bütününden aykırılık oluşturmaması, plan kapasite nüfusları açısından karşılanabilirlik, fonksiyonlar açısından uyum, ulaşım ve altyapı açısından ana kararları olumsuz etkilemeyecek düzenlemenin yapılmaması bölgesel gerekçeleri oluştururken, plan değişikliğine konu olan alandaki yapıların, depreme dayanımlı, ısı ve ses yalıtımı ile çevreci, kullanıcıların sosyal ihtiyaçlarına öncelik vermesi, artan araç sahipliği ile doğru orantılı olarak parsel içi parklanma olanaklarının artırılmasını sağlamak temel gerekçeleri oluşturmaktadır.

1.3.İMAR PLANI YAKLAŞIMI

Uygulama planları genel olarak; yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım

çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren tatbikat kararlarını özetleyen dokümanlardır.

Bu noktada temel yaklaşım, ele alınan sorunları çözmek üzere geliştirilen politika, strateji, taktik ve teknik müdahale kararlarını hayata geçirebilmektir.

Bu çerçevede planlama çalışmalarında beklenenleri genel olarak üç grupta toplayabiliriz:

- Planın ana kullanım kararlarına uyumlu olmak,
- Kentlerin yıpranan dokularının yenilenmesinin yapı, malik, çevre, finansman, altyapı, mülkiyet arasında birliktelik oluşturarak uygulama planı yönlendirmek.
- Kamusal ihtiyaçların; yasa ve yönetmelikler, planın kullanım oranları bazında tespiti ve nüfusun farklılaşan ihtiyaçları ve farklılaşan erişilebilirlikler açısından tespitini yapma önceliği ile planlama ve uygulama arasındaki bağlantıları kurmaktır.

1.4.İMAR PLANININ HEDEFİ

Planlama alanında, yapıların fiziksel olarak dayanımsız olduğu **RİSKLİ YAPI TESPİTİ** ile “**İSPATI**” temel alınarak, depreme dayanıklı, daha güvenli, daha çevreci, daha sosyal alanlı ve ulaşım altyapısının önemli bir basamağını oluşturan otopark alanlarının en üst seviyeye çıkartılması ana hedefler olarak belirlenmiştir.

Kullanıcıların, tüm ihtiyaçlarına cevap veren, gerekli konforu sunduğu, çağın gerekliliklerine uygun dizayn edilmiş mekanlarda yaşamın sürdürülmesi, ısı yalıtım, enerji verimliliği ilkeleri ile hem bireysel kullanıcıların ekonomik yaşamlarına katkı sunulması hem de küresel olumsuzlukların bertarafının sağlanması yönünde katkı konulması hedeflenmektedir.

Plan değişikliğinde; tüm kullanıcılarının, sosyal ve kültürel gereksinimlerini karşılanmasını, bu gereksinimleri için fonksiyon, yapı düzeni ve ulaşım koşullarının düzenlenmesi, fen ve sağlık kurallarına uygun güvenli bir çevrenin oluşturulması, yakın çevre doğal kaynak alanlarına maksimum özen gösteren ve bölgeyi geliştirerek daha

iyi bir çevre yaratılması ana hedefler arasında yer almaktadır.

Yapılan çalışmalarda genel hedef aşağıdaki şekilde ifadelendirilmiştir.

Plan değişikliğinde; yerleşme ve yapılaşmanın plan, fen, sanat, sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşmasını temin etmek, afet etkilerinin azaltılması ve doğal, kültürel çevrenin ve ekolojik sistemlerin korunması, yaşatılması *hedeflenmiştir*.

1.5.İMAR PLANININ KAPSAMI

Plan değişikliği kapsamı; Bursa 1/100.000 ölçekli 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı planlama kararlarına, Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kararlarına ve 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı sınırları içinde, Nilüfer İlçesi, Gümüştepe Mahallesi, H21C05C3D pafta, 3794 Ada 1 Parsel için 2485,00 m² bir alanı kapsamaktadır.

Planlamanın sağlıklı yapılabilmesi verilerin güncel ve sağlıklı olması ile doğru orantılıdır. Bu kapsamda planlama için gerekli verilerin temini de bu işin kapsamındadır. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği işinin tamamında, imar mevzuatına, çevre ve şehircilik ilke ve esaslarına uygun olarak yapılmasını kapsar.

2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanının yer aldığı Bursa ili Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölümü'nde yer almaktadır. Bursa, coğrafi olarak kuzeyinde Marmara Denizi, Yalova ve Kocaeli illeri, batısında Balıkesir, doğusunda Bilecik ve güneyinde Kütahya illeri ile sınırlanmaktadır.

Planlama alanı Bursa Merkez alanının İzmir Yolu istikametinde Nilüfer Beşevler yerleşmesinde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu olan alan, Bursa İli, Nilüfer ilçesi belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.

2.2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR

Bursa İli konumu itibariyle ana ulaşım güzergâhları üzerinde yer almaktadır. Kent coğrafi konumu sebebi ile kara ulaşımında önemli bir yere sahiptir.

Planlama alanı; Marmara Bölgesi sınırları içinde yer alan ve Türkiye'nin 4. büyük şehri konumundaki Bursa İli'nin, Nilüfer İlçesi, Gümüştepe Mahallesi tapulama sınırları içindedir.

Plan değişikliği hazırlanan alan ise Nilüfer İlçesinin sınırlarında, Gümüştepe Mahallesi Bursa Merkezinin batısında, Nilüfer Belediyesi sınırlarında bulunmaktadır. Gümüştepe İzmir Yolunun güneyinde yer almaktadır. Plan değişikliği hazırlanan alan konum olarak Lefkoşe Caddesi'nin 230 m batısında, Eğitimciler Caddesi'nin 65 m güneyinde konumlanmaktadır.



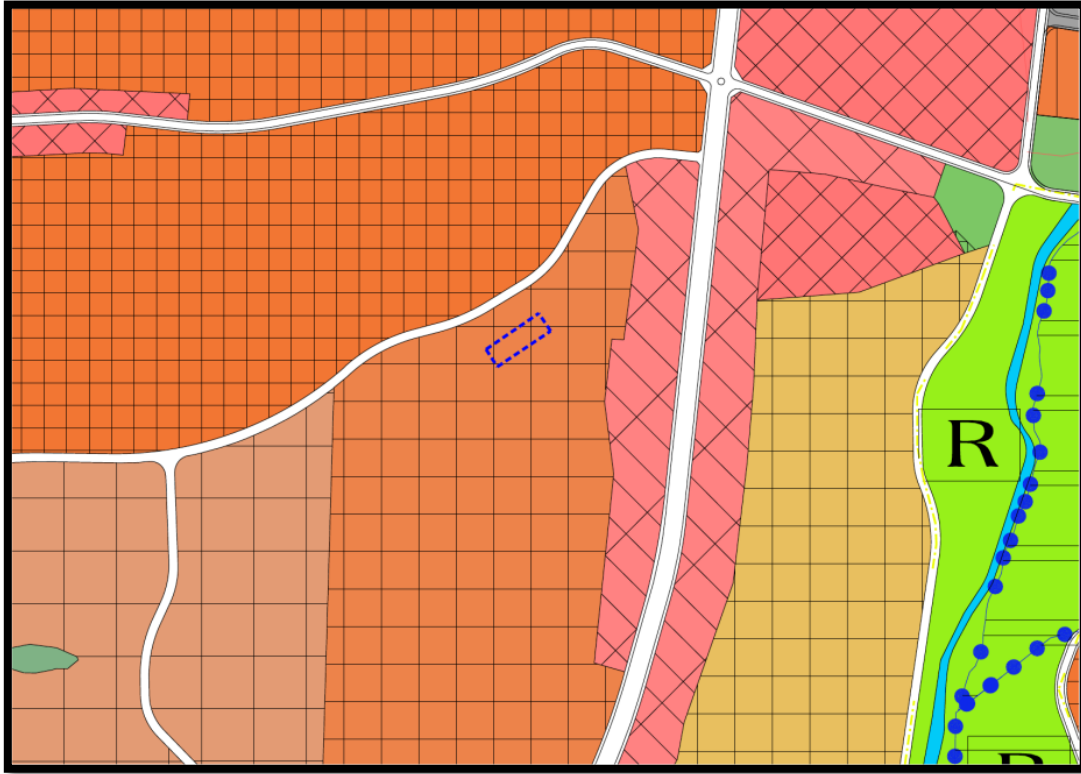
Harita 1 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

3. PLAN HİYERARŞİSİ GELİŞİM SÜRECİ VE PLANLAMA VERİLERİ

3.1.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında **Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanında** kalmaktadır.

Üst ölçekli plan kararları açısından hazırlanan plan değişikliği irdelendiğinde alınan plan değişikliği kararları tümü ile üst ölçekli kararlar ile uygunluk taşımaktadır.

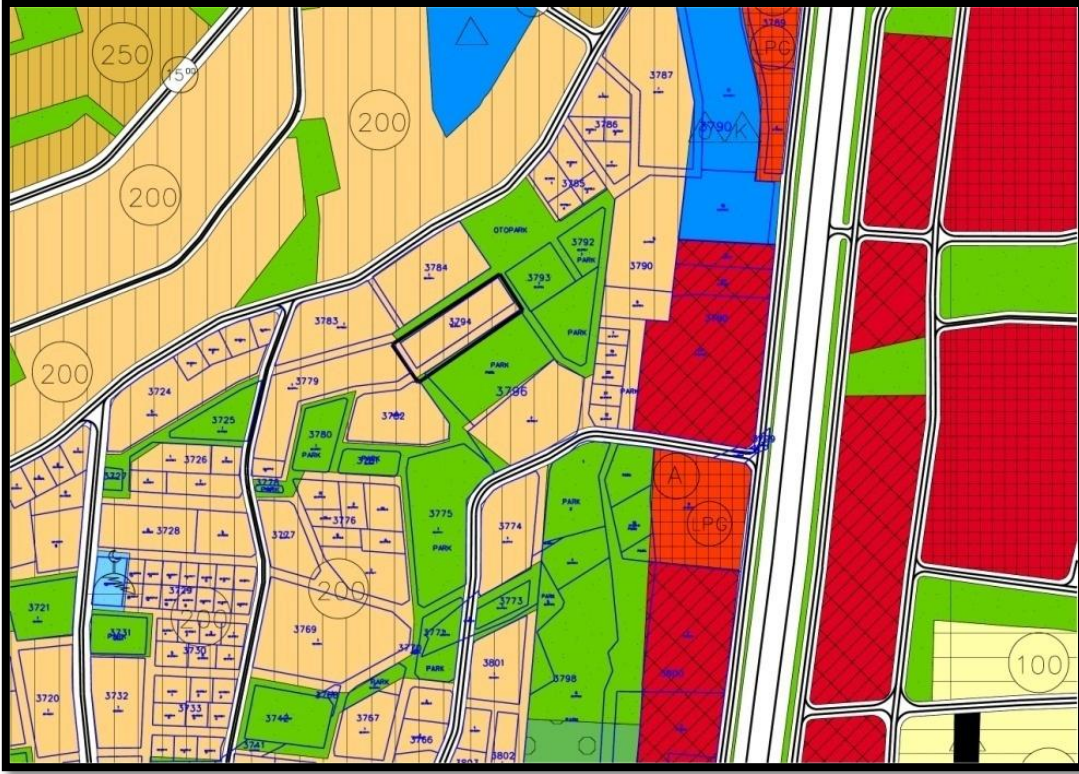


Harita 2 Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Yeri

3.2.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında; Plan değişikliği yapılan, 3794 ada 1 parsel **200 kişi/ha Az Yoğunlukta Meskun Konut Alanında** kalmaktadır.

Üst ölçekli plan kararları açısından hazırlanan plan değişikliği irdelendiğinde alınan plan değişikliği kararları tümü ile üst ölçekli kararlar ile uygunluk taşımaktadır.

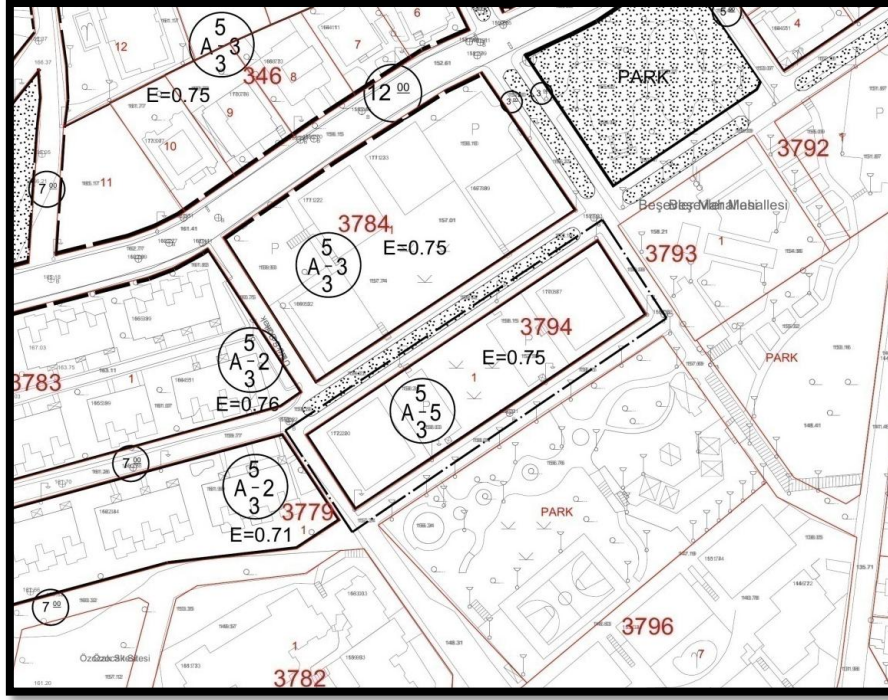


Harita 3 Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Durumu

3.3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ KULLANIM KARARLARI

3.3.1.Kentsel Dönüşüm Öncesi Uygulama İmar Planı

Plan değişikliği hazırlanan Gümüştepe 3794 ada 1 parsel 2017 yılı 1/1000 Ölçekli Beşevler Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında E= 0.75 yapılaşma koşulu ile Ayrık Nizam 5 Katlı Konut Alanında kalmaktadır. Parsel kuzeyinden 10 m, güneyinden ise 7 m genişliğinde yaya yoluna cepheli durumdadır.

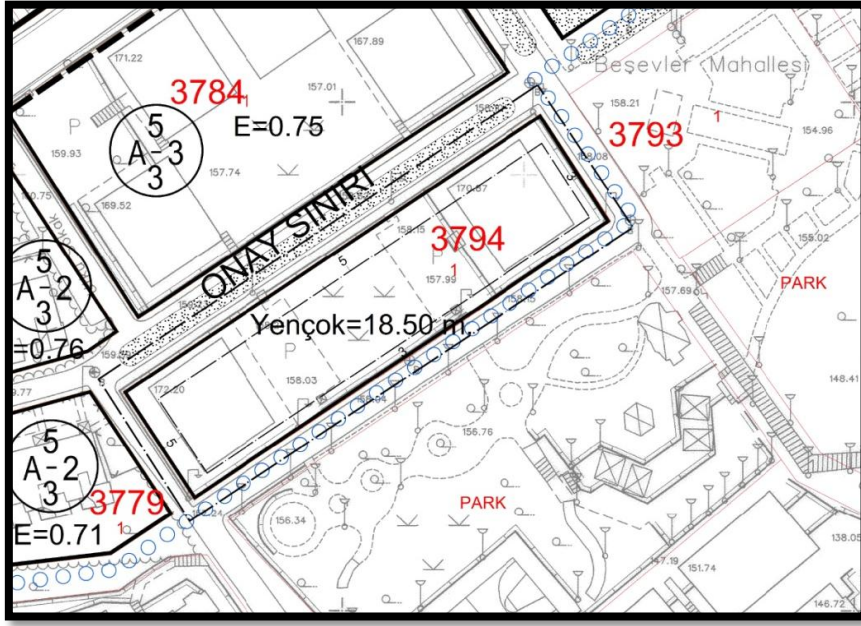


Harita 4 Kentsel Dönüşüm Öncesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Kararları

3.3.2.Mevcut Durumdaki Uygulama İmar Planı

Mevcut durumda imar durumuna bakıldığında çekme mesafeleri eklenerek, yapılaşma koşulları kentsel dönüşümden önceki durumdaki gibidir.

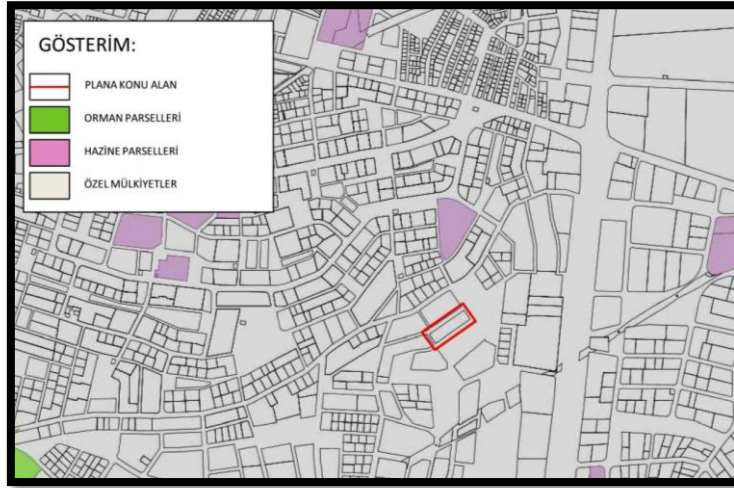
Mevcut durumda plan notları ise; **1)** Yapı çekme mesafeleri ve yençok sağlanmak kaydıyla 24.01.2018 tarih ve 1036/13 sayılı ruhsatında bulunan otopark hesabına esas 7175,40 m2. toplam yapı inşaat alanı 4975,80 m2 bağımsız bölüm alanlarını aşamaz. **2)** Nüfus veya yapı yoğunluğundan kaynaklı donatı ihtiyacı karşılanması için yetkili Bursa Büyük Şehir Belediye Meclisinin 31.05.2018 tarih ve 1537 sayılı kararı doğrultusunda uygulama yapılacaktır. **3)** 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)** Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 31.05.2018 tarih ve 1537 sayılı kararında belirlenen yöntem doğrultusunda elde edilecek bedel veya araziler, kentsel dönüşüm gerçekleştirilen ilgili planlama bölgelerinde (ilçesinde) gerçekleştirilecek plan revizyonu kapsamında yine donatı alanı olarak kullanılacaktır." şeklindedir.



Harita 5 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı Kararları

3.4.PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU

Parsellerin mülkiyet sahipliğine bakıldığında özel mülkiyetten oluştuğu görülmektedir. 3794 ada 1 parselin parsel alanı büyüklüğü **2485,00 m²**. dir.



Harita 6 Planlama Alanı Mülkiyetin Toplam Büyüklüğü

3.5.PLANLAMA ALANI JEOLJİK DURUM

Planlama alanını oluşturan parseller 17.01.2001 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğüne 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.

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Planlama Alanı; Nilüfer Belediyesi sınırları içinde Gümüştepe Mahallesi, H21C05C3D pafta, 3794 Ada 1 parseli kapsamaktadır. Plan değişikliği hazırlanan parsellerde daha önceden Riskli Yapı Tespiti yapılarak Kentsel Dönüşümün desteklenmesi amacıyla 0,50 ilave emsal artışı yapılarak plan değişikliği onaylanmıştır.

İlave emsal artışı sonucunda E=1.25 Konut Alanı olarak onaylanan plana esas alınan 24.01.2018 tarih 1036/13 sayılı ruhsat ile toplam bağımsız bölüm inşaat alanı; 4975.80 m², toplam inşaat alanı; 7175.40 m²'dir.

Alınan yapı ruhsatına göre 3794 ada 1 parsel A grubu olarak değerlendirilmiştir.

Yeni düzenlenen ruhsat ile Bağımsız bölüm alanının tamamı (4975.80)m²'si Konut Alanı olarak kullanılacaktır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince belirlenen hesaplama yöntemlerine göre Artan inşaat alanına göre donatı ihtiyacı belirlenmiştir. Sosyal donatı hesabı Konut Alanlarında kişi başı 31.25 m² üstünden hesaplanmıştır. Kişi başı en düşük donatı alanı 10 m² olarak kabul edilmiştir. Artan 67.74 kişi sayısına göre ihtiyaç duyulan donatı alanı 677.40 m² hesaplanmıştır. Bu alanlar park alanı olarak parselden terk yapılacak şekilde düzenleme yapılmıştır. Yapılan plan değişikliğine ilişkin alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B, METRUK)
3794/1	2485.00	EKER EROĞLU	A

	Tarihi/Sayısı	Bağımsız Bölüm (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
Ruhsat Bilgileri	24.01.2018/1036-13	4975.80	7175.40

	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m ²)
Riskli Yapı Bilgileri	07.09.2016	1273.17

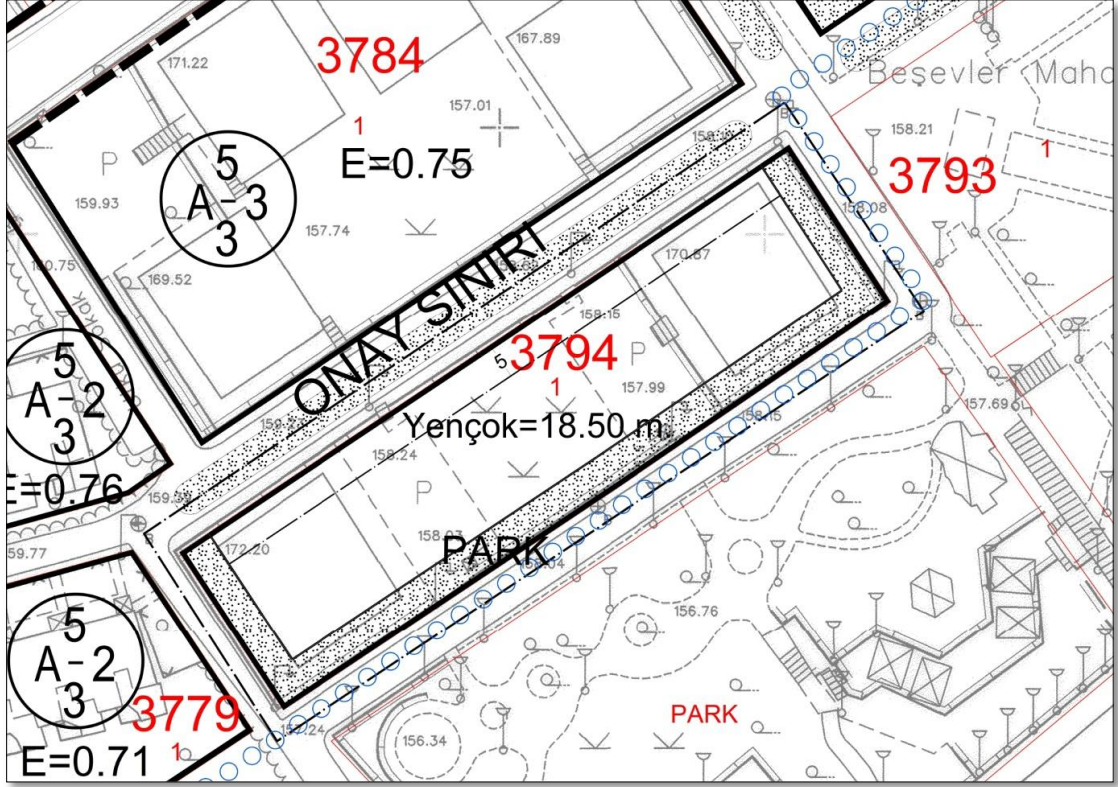
	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
KONUT ALANI	2487.59	1810.19	-677.40
PARK ALANI	0.00	677.40	677.40
TOPLAM ALAN	2487.59	2487.59	0.00

KONUT İNŞAAT ALANI	2485.00x0.75=1863.75	4975.80x0.80=3980.64	2116.89
TOPLAM İNŞAAT ALANI	1863.75	3980.64	2116.89

	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	2116.89	2116.89/31.25=67.74	67.74x10=677.40
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			677.40

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

Tablo 1 Kentsel Dönüşüm Hesap Tablosu



Harita 7 Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Hazırlanan düzenleme ile nüfusun ihtiyaç duyacağı donatı alanını karşılamak için söz konusu parsel için hazırlanan mimari proje dikkate alınarak parselde 677.40 m² park alanı düzenlenmiş olup, plan notları eklenmiştir.

4.1.PLAN ALANI KULLANIM BÜYÜKLÜKLERİ

KULLANIM FONKSİYONU	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
KONUT ALANI	2487.59	100.00%	1810.19	72.77%
PARK ALANI	0	0.00%	677.40	27.23%
PARSEL ALANI	2487.59	100.00%	2487.59	100.00%

Tablo 2: Planlama Alanı Alan Kullanım Dağılımı

4.2.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. Yapı çekme mesafeleri ve Yençok sağlamak kaydıyla 24.01.2018 tarih 1036/13 sayılı ruhsatında bulunan otopark hesabına esas 7175,40 m² toplam yapı inşaat alanı 4975,80 m² bağımsız bölüm alanlarını aşamaz.
3. 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 677,40 m² olarak hesaplanmıştır. Bu alanlar park alanı olarak kamuya bila bedel terk edilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.
4. Planda kamuya terk edilen alanlar (yol, otopark ve park) planda öngörülen kullanım fonksiyonları dışında kullanılamaz.
5. Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrılacağından, Bursa Büyükşehir Belediyesinin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.
6. Parsellerden terk edilecek park alanı, Nilüfer Belediyesi'nce uygun bulunacak peyzaj projesi doğrultusunda parsel malikince yapılacaktır. Düzenleme projesi uygun bulunmadan ve gerçekleştirilmesine ilişkin taahhüt alınmadan inşaat ruhsatı, taahhütname gerçekleştirilmeden yapı kullanma izni verilemez.