



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BEŞEVLER MAHALLESİ,
684 ADA, 1 PARSELE İLİŞKİN
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
3.PLAN HİYERARŞİSİ GELİŞİM SÜRECİ VE PLANLAMA VERİLERİ	7
3.1.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	7
3.2.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	7
3.3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ KULLANIM KARARLARI.....	8
3.3.1.Kentsel Dönüşüm Öncesi Uygulama İmar Planı.....	8
3.3.2.Mevcut Durumdaki Uygulama İmar Planı	9
3.4.PLANLAMA ALANI JEOLJİK DURUM.....	10
3.5.PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU	10
4.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	11
4.1.PLAN ALANI KULLANIM BÜYÜKLÜKLERİ	13
4.2.PLAN NOTLARI	14

Haritalar Listesi

Harita 1 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü.....	6
Harita 2: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Yeri.....	7
Harita 3: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Durumu.....	8
Harita 4 Kentsel Dönüşüm Öncesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Kararları	9
Harita 5 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı Kararları.....	10
Harita 6 Ruhsat Durumu (684 Ada 1 ve 2 Parseller)	11
Harita 7: Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	14

Tablolar Listesi

Tablo 1: Kentsel Dönüşüm Hesap Tablosu	13
Tablo 2: Planlama Alanı Alan Kullanım Dağılı	13

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 **5413 m²** alanda, yasa ve yönetmeliklere uygun olarak **“Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi, H21C05D3D pafta, 684 Ada 1 Parsel de 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 **5413 m²** alanda, yasa ve yönetmeliklere uygun olarak plan değişikliği hazırlanmıştır.

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

Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi, H21C05D3D pafta, 684 Ada 1 Parsel de 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 artırılması 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, 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, Beşevler Mahallesi, H21C05D3D pafta, 684 Ada 1 Parsel için 5413 m² bir alanı kapsamaktadır.

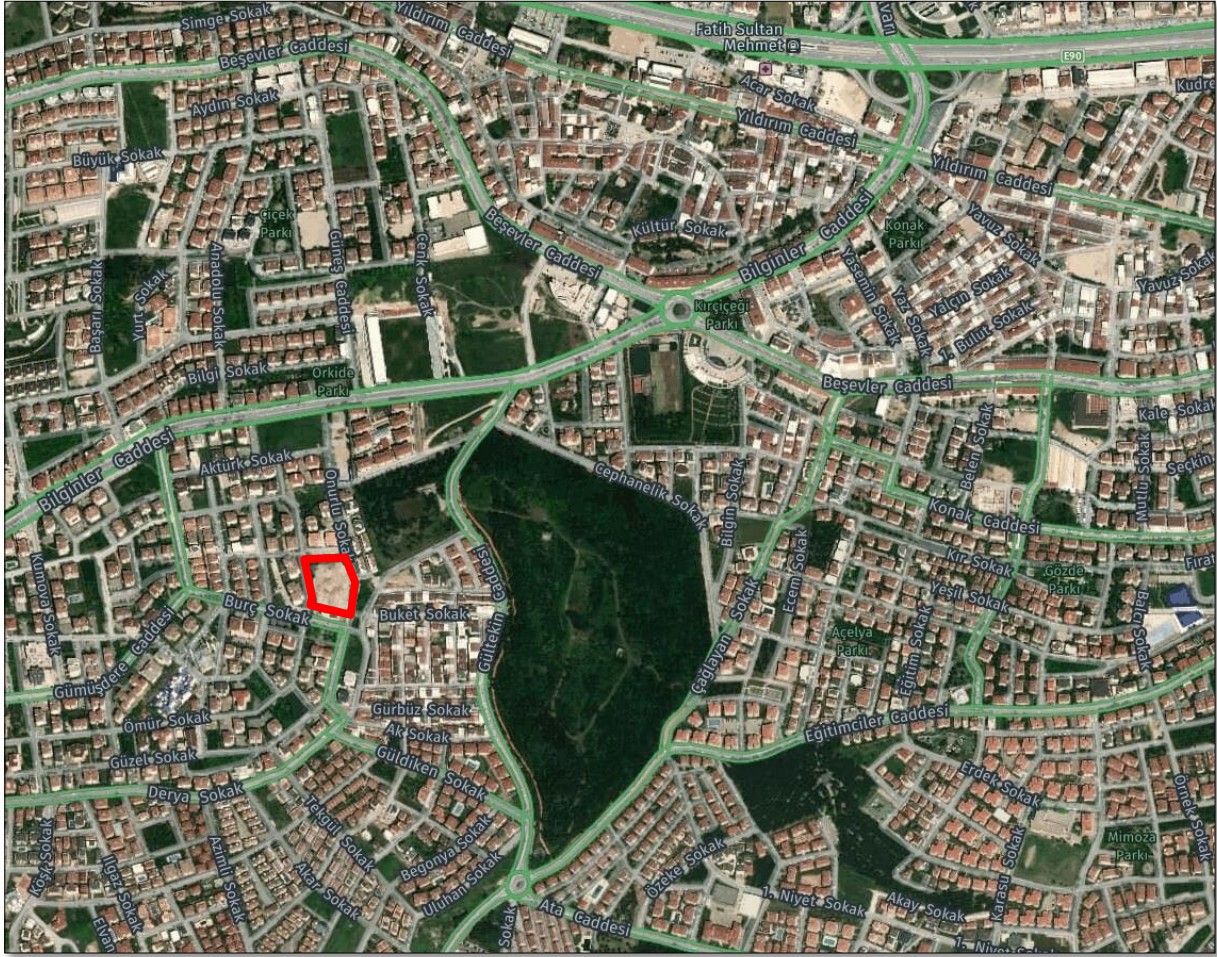
Planlamanın sağlıklı yapılabilmesi verilerin güncel ve sağlıklı olması ile doğru orantılıdır. Bu kapsamda planlama için gerekli verilerin temini de bu işin kapsamındadır. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği işinin tamamında, imar mevzuatına, çevre ve şehircilik ilke ve esaslarına uygun olarak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

2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama 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.

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



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; 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.

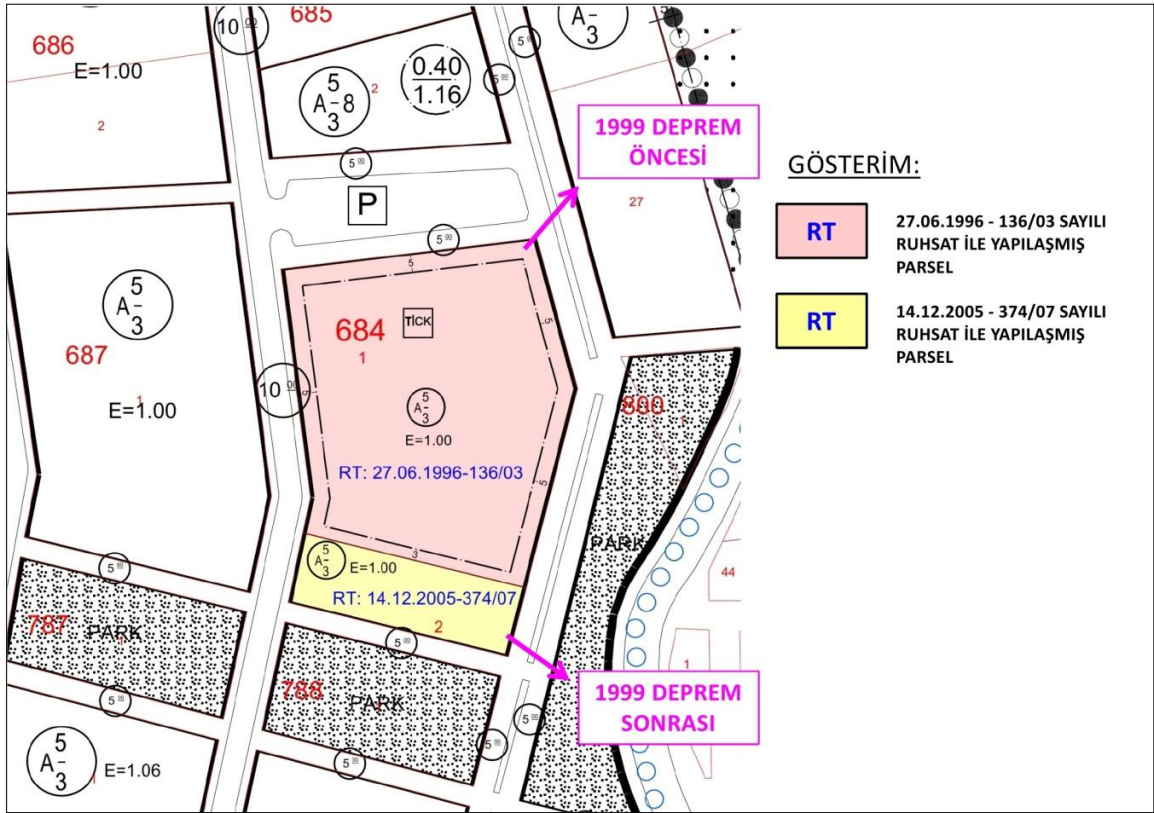
Söz konusu onaylanan Ticaret Konut alanı plan değişikliği Bursa 1. İdare Mahkemesi 26.04.2018 tarih ve 2017/1238E, 2018/911K. sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Planlama Alanı; Nilüfer Belediyesi sınırları içinde Beşevler Mahallesi, H21C05D3D pafta, 684 Ada 1 parseli kapsamaktadır.

684 ada 1 parsel üzerinde 1996 yılına ait ruhsatlı yapılar mevcuttu. Söz konusu parsel üzerindeki yapılar 1999 deprem öncesi yapılaşmış yapılarıdır. Parsel üzerindeki yapılar ile ilgili, 26.10.2017 tarihinde riskli yapı testi yapılmış ve yapıların riskli olduğu tespit edilmiştir. 6306 sayılı (afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkındaki) kanun kapsamında yeniden yapılaşma sürecine girilmiştir. 05.12.2017 tarihin de parsel üzerindeki yapıların yıkımı gerçekleşmiştir.

684 ada 1 parselin güneyindeki, 2 parsel üzerindeki yapılar ise 1999 yılı deprem sonrasında 14.12.2005-374/07 sayılı ruhsat ile yapılaşmıştır. Dolayısı ile 684 ada, 2 parsel üzerindeki yapılar yeni yapı olup deprem yönetmeliğine uygundur. Doğal olarak kentsel dönüşümde ada bazlı uygulamanın yapılması söz konusu değildir. Bu gerekçe ile 684 ada 2 parsel kentsel dönüşüm kapsamına alınmamıştır.



Harita 6 Ruhsat Durumu (684 Ada 1 ve 2 Parseller)

Nilüfer ilçesi, Beşevler Mahallesi sınırları dahilindeki 684 ada 1 parselde 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

684 ada 1 parseldeki yıkılan binalara ilişkin 26.10.2017 tarihli riskli yapı şerhi mevcuttur.

Plan değişikliği hazırlanan parselde Riskli Yapı Tespiti yapılmış olduğundan Kentsel Dönüşüm desteklenmesi amacıyla ilave emsal artışı yapılarak yapılaşma koşulları yeni durumda $E=1.50$ Yençok= 24.50 m (8 kat) olacak şekilde düzenlenmiş, plan notu ilave edilmiştir.

Plan değişikliği hazırlanırken; planlama alanının konumu, yakın çevre verileri, planlama alanına ilişkin yapılan araştırmalar ve projeksiyonlar göz önünde bulundurularak plan kararları üretilmiştir. Alınan plan kararlarının plan bütünlüğünü ve sürekliliğini bozmayacak nitelikte olması , plan bütününde diğer alanlarla sürekliliği, bütünlüğü, uyumu sağlanması hedeflenmiştir.

Plan değişikliği hazırlanan alan Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı kapsamında olup planın yapıldığı tarihten günümüze kadar plandaki değişim incelendiğinde nüfusta azalma olduğu görülmüştür. Yıllara sari süreç içerisinde plan bütününde Ticaret-Konut Alanı ve Ticaret Alanına doğru olan değişimler sonucunda plan nüfusunda azalma gerçekleşmiştir. Dolayısı ile nüfustaki söz konusu azalan yöndeki değişim tüm altyapı ve donatı dengesini doğrudan (pozitif yönde) etkilemektedir.

İlave emsal artışı sonucu parselde; nüfus 86,60 kişi artmıştır. Artan nüfusa ilişkin Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından belirlenen donatı hesabı doğrultusunda 866,8 m² donatı ihtiyacı oluşmuştur. Donatı ihtiyacının tamamı parsel içinde yol alanı olarak düzenlenerek karşılanmıştır.

(Bknz: Tablo 1)

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B, METRUK)
684/1	5413.00	ÖZYILDIZ SİTESİ	B

	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m ²)
Riskli Yapı Bilgileri	26.10.2017	

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
TİCARET-KONUT ALANI	5404.37	0	-5404.37
KONUT ALANI	0.00	4538.29	4538.29
YOL ALANI	0.00	866.08	866.08
TOPLAM ALAN	5404.37	5404.37	0.00

KONUT EMSAL ALANI	5413.00x1.00=5413.00	5413.00x1.50=8119.50	2706.50
TOPLAM İNŞAAT ALANI	5413.00	8119.5	2706.50

	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	2706.50	2706.50/31.25=86.608	86.608x10=866.08
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			866.08
**Sosyal donatı hesabı (riskli yapısı 26.10.2017 tarihinden alındığı için); Konut Alanlarında kişi başı 31.25 m ² üstünden yapılacaktır. Kişi başı 10 m ² sosyal donatı alanı ayrılacaktır.			

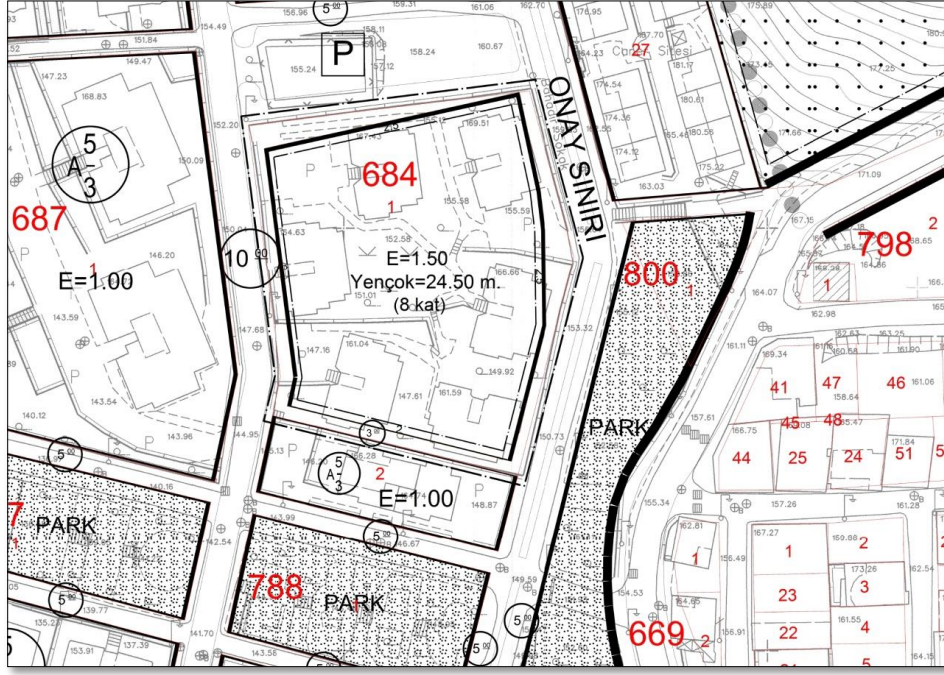
Tablo 1: Kentsel Dönüşüm Hesap Tablosu

Hazırlanan düzenleme ile nüfusun ihtiyaç duyacağı donatı alanını karşılamak için söz konusu parselin bütün yönlerinden yol alanına toplamda 866.08 m² terk yapılmıştır. Parselin kuzey ve doğu cephesinden 2.5 metre, güney cephesinde 2 m ve batı cephesinden ise 2 m metre çekme mesafesi önerilmiştir. Plan notları eklenmiştir.

4.1.PLAN ALANI KULLANIM BÜYÜKLÜKLERİ

KULLANIM FONKSİYONU	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
TİCARET-KONUT ALANI	5404.37	100.00%	0	0.00%
KONUT ALANI	0	0.00%	4538.29	83.97%
YOL ALANI	0	0.00%	866.08	16.03%
PARSEL ALANI	5404.37	100.00%	5404.37	100.00%

Tablo 2: Planlama Alanı Alan Kullanım Dağılımı



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

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. 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 866,08 m² olarak hesaplanmıştır. Bu alanlar yol alanı olarak kamuya bilabedel terk edilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.
3. 684 ada, 1 parselin alan toplamı 5413.00 m² olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır.
4. Artan emsal alanının %100'ü konut alanında kullanılacaktır.
5. Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrılacağından, Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.
6. Planda kamuya terk edilen alanlar (yol, otopark ve park) planda öngörülen kullanım fonksiyonları dışında kullanılamaz.