

İÇİNDEKİLER

| | |
|---|----|
| 1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI | 3 |
| 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ..... | 4 |
| 2.1. Planlama Alanının Konumu | 4 |
| 2.2. Ulaşım İlişkileri..... | 4 |
| 3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ | 5 |
| 3.1. Eğim Durumu..... | 5 |
| 3.2. Yükseklik Durumu | 5 |
| 3.3. Yönlenme Durumu | 5 |
| 3.4. Jeolojik Durum | 5 |
| 4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU | 6 |
| 4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu | 6 |
| 5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI | 6 |
| 6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU | 6 |
| 6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu | 6 |
| 6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu..... | 7 |
| 6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu | 7 |
| 7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI | 9 |
| 7.1. Planlama Alanı Kullanımları | 11 |
| 7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları | 11 |

ŞEKİL LİSTESİ

| | |
|---|----|
| Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu | 4 |
| Şekil 2:Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri | 5 |
| Şekil 3:Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri | 6 |
| Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu | 7 |
| Şekil 5:1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu | 9 |
| Şekil 6:718 Ada 1 Sayılı Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı..... | 10 |

TABLO LİSTESİ

| | |
|--|----|
| Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları | 8 |
| Tablo 2: Yapı Ruhsatı Veri Karşılaştırması (Hane halkı büyüklüğü TÜİK verilerine göre 3,7 baz alınmıştır.) .. | 10 |
| Tablo 3: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları..... | 11 |

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi, 718 ada 1 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parselin mevcut durumuna bakıldığında parselde deprem riski taşımakta olan yapılar yıkılmış ve önemli ulaşım akslarından olan Bilginler Caddesinin kuzeyinde kalmaktadır. Söz konusu parselin kuzeyinden 10 metrelik taşıt yolu (2. Niyet Sokak), güneyinden 12 metrelik taşıt yolu (Ara Sokak), batısından ise Güllühan Sokak geçmekte olup, geniş bir ulaşım aksından cephe almaktadır. Parselin çeperinde ise konut, park ve küçük sanayi alanları mevcuttur.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı'nda kalmaktadır. Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda parsel Ticaret-Konut Alanı planlıdır.

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı'nda parsel, ticaret-konut alanı olup E:1.31, Yençok:24.50, ve Ayrık Nizam yapılaşma koşullarına sahiptir.

Parselin riskli yapı şerhi bulunmakta olup, mevcutta bulunan riskli yapılar yıkılmış durumdadır. Parselin 04.08.2017 tarih ve 990/02 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır. Söz konusu parselde; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 26.04.2017 tarih 1219 sayılı kararında değiştirilerek uygun bulunan plan değişikliği mahkeme kararı ile durdurulmuştur. Parselde yapımı devam etmekte olan proje, yapı ruhsatı verildiği tarihte geçerli olan yönetmeliğe göre hazırlanmış olup, bu hakkın devamlılığının sağlanabilmesi amacıyla yükseklik ve yapı çekme mesafeleri ile ruhsatında bulunan otopark hesabına esas toplam yapı inşaat alanı ve bağımsız bölüm alanına istinaden plan değişikliği talep edilmektedir.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi'nde bulunan yaklaşık 4358,61 m² büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde ağırlıklı olarak konut alanları bulunmakta olup, park ve küçük sanayi alanı da mevcuttur.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Beşevler Mahallesi'nde bulunan önemli ulaşım akslarından olan Bilginler Caddesinin kuzeyinde kalmaktadır. Söz konusu parselin kuzeyinden 10 metrelik taşıt yolu (2. Niyet Sokak), güneyinden 12 metrelik taşıt yolu (Ara Sokak), batısından ise Güllühan Sokak geçmekte olup, geniş bir ulaşım aksından cephe almaktadır.



Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından az eğim derecesine sahip olup, eğim %0-1 arasında değişmektedir. Alan, ağırlıklı olarak güneybatıdan kuzeydoğuya doğru yükselmektedir.

3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı kuzeybatı-güneydoğu istikametinde denizden 89-91 m yüksekliktedir.

3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli güneybatı bakılıdır.

3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanında jeolojik etüdü etkileyecek bir plan değişikliği talebi bulunmamaktadır.

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanı, mevcutta ticaret-konut alanı olup riskli yapılar yıkılmış, yeniden yapılaşma sürecine girmiştir. Çevresinde konut kullanımı yoğunluktadır. Ticaret-Konut alanı kullanımı dışında alanda düzenlenmiş park alanları, otopark alanları, küçük sanayi alanı mevcuttur.

5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 718 ada 1 sayılı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, tamamı şahıs mülkiyetindedir. Toplam alan büyüklüğü 4358,61 m²'dir.

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

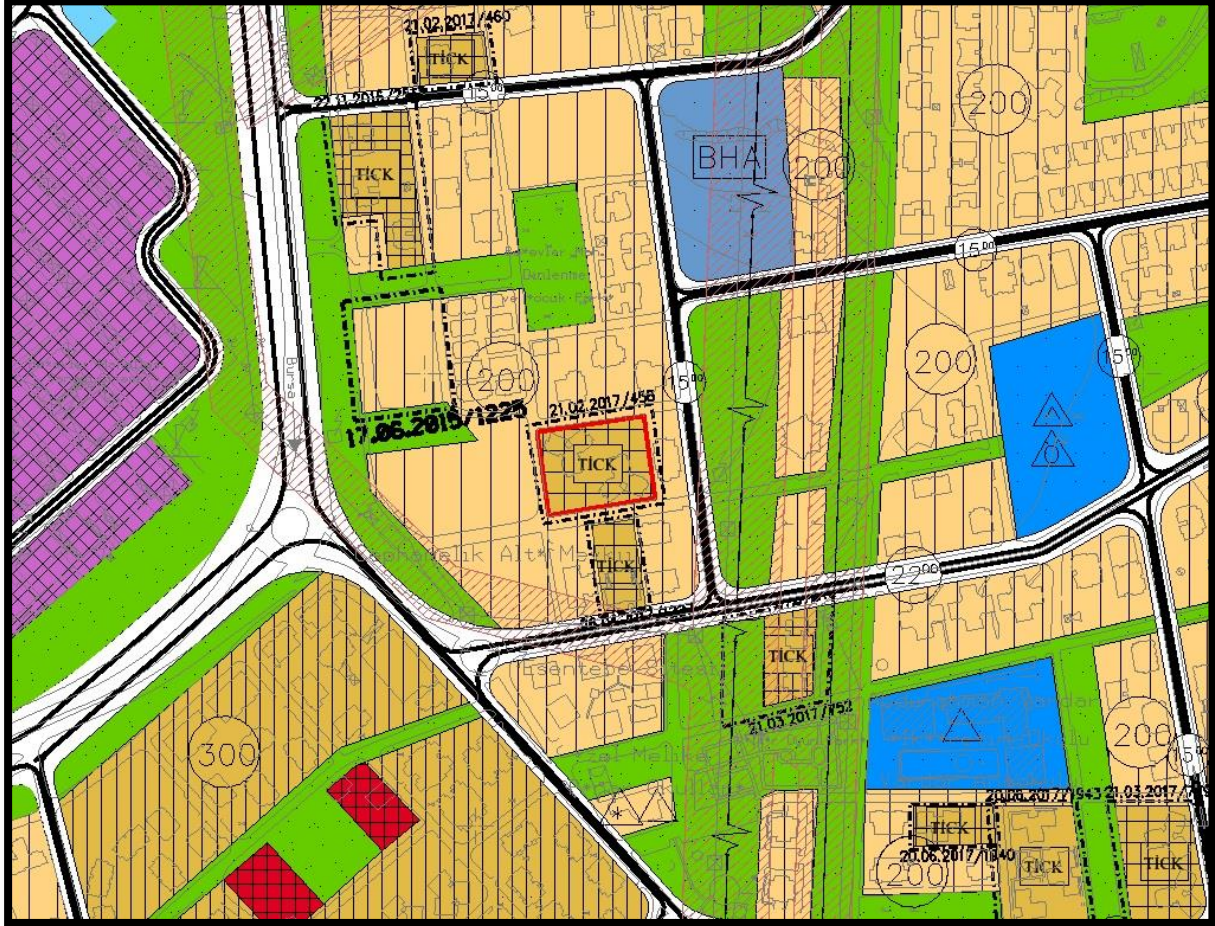
Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı olarak tanımlanmıştır.



Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri

6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı Konut ve Ticaret Alanı olarak planlıdır.



Şekil 4: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı'nda planlama alanı Konut-Ticaret alanında kalmaktadır. Bu alan için planda Emsal:1.31, kat yüksekliği 24.50m olarak belirlenmiştir.

İmar durumu sorgusunda aşağıda yer alan plan notları mevcuttur.

1- riskli yapı şerhi aldığı takdirde 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 geçerlidir. Kentsel dönüşüm yapılması durumunda E=1.81, Taks=0.50, Yençok=36.50 m olarak uygulanacaktır.

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

3- 2.bodrum kat açığa çıkabilir.

4- Bina su basman kotu 3.00 olacaktır.

5- Bursa Büyükşehir Belediyesi imar yönetmeliğinin çatılarla ilgili 7.11.1 maddesi aranmaz.

6- Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

7- Son kat üzerinde çatı eğimi içinde kalmak kaydıyla son kata bağlı eklenti yapılabilir. Emsal hesabına dahil edilmez.

8- Kapalı yangın merdivenleri emsal hesabına dahil edilmez.

9- Bina kotu yolun en yüksek noktasından alınacaktır.

10- Birinci bodrum katta iskan edilen katların %50'si ile toplam kat alanının %20'sini geçmeyen balkonlar ve açık çıkmalar emsale dahil değildir.

11- Çekme mesafeleri plan üzerinde gösterilmiştir.

| FONKSİYON | PARSEL ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m²) | TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²) |
|---------------------|----------------------------|--------------------------|
| Konut-Ticaret Alanı | 4358,61 | 7889,08 |

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları

7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

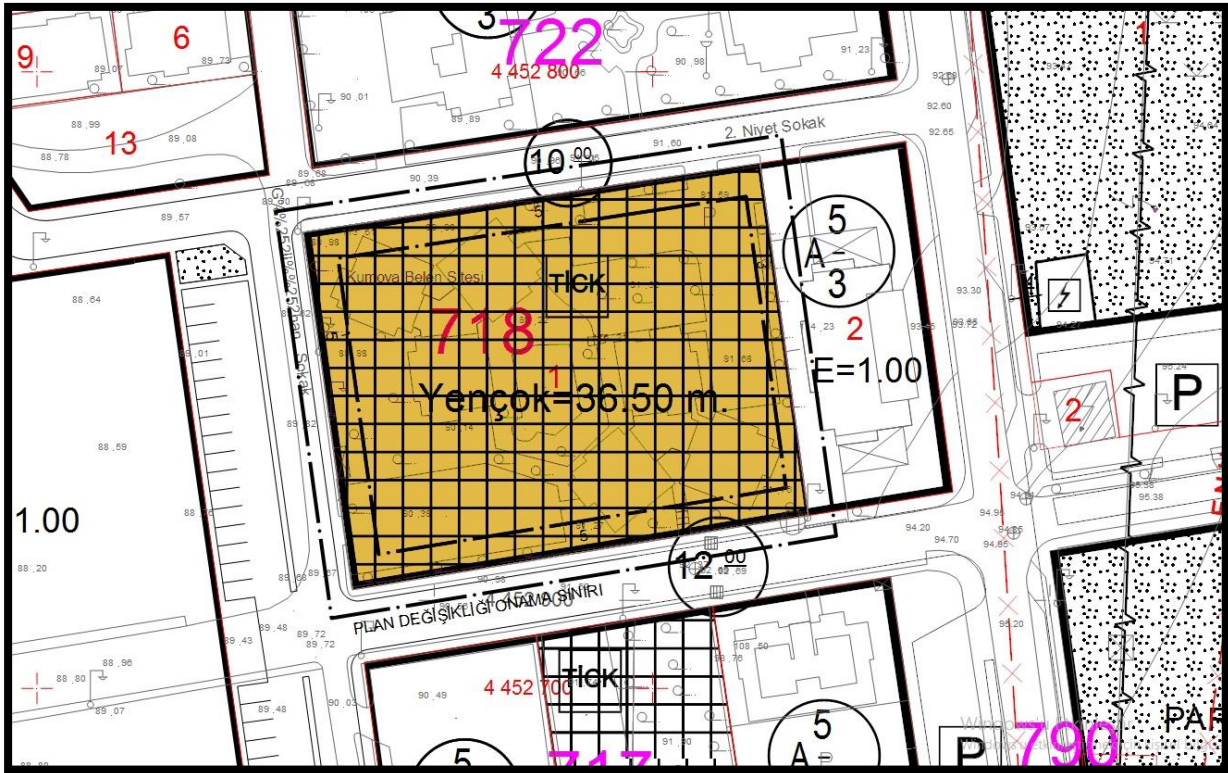
Söz konusu plan değişikliğinde; mahkeme kararınca durdurulan, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 26.04.2017 tarih 1219 sayılı kararında değiştirilerek onaylanan plan değişikliği öncesinde Konut Alanı planlı olan parsel, Ticaret ve Konut Alanı önerilmiş olup, kat yüksekliği 24.50m'den 36.50m'ye çıkarılmıştır. Ayrıca söz konusu parselin, yola olan cephelerinden 5m, diğer cephesinden 3m çekme önerilmiştir. Parselde yapımı devam etmekte olan proje, yapı ruhsatı verildiği tarihte geçerli olan yönetmeliğe göre hazırlanmış olup, bu hakkın devamlılığının sağlanabilmesi amacıyla 2 adet plan notu ilave edilmiştir.

9

birimi bulunmaktadır. Bu veriler ışığında 49 adet konut birimi artışı söz konusudur. Ancak eski yapı ruhsatındaki konut metrekareleri ile yeni yapı ruhsatındaki konut metrekareleri farklılık göstermektedir. Bu verilerden çıkaracağımız sonuç; nüfus yoğunluğunun tablo 2 deki hesaplarda yer aldığı gibi değildir. Eski yapı ruhsatına ilişkin imar planında öngörülen yoğunluğa ancak ulaştığı söylenebilir. Parselde gerçekleştirilen emsal artışı ticari birimlerde kullanılmıştır. Eski yapı ruhsatında ticari birim bulunmazken, yeni yapı ruhsatında 2 adet ticari birim yer alması emsal artışının ticari birimlerde kullanıldığını kanıtlar niteliktedir.

| YAPI RUHSATI | Konut Birimi | Ticaret Birimi | Nüfus(ki)=(Konut Birimi x Hanehalkı Büyüklüğü) |
|-------------------|--------------|----------------|--|
| Eski Yapı Ruhsatı | 43 | - | 159 |
| Yeni Yapı Ruhsatı | 92 | 2 | 340 |

Tablo 2: Yapı Ruhsatı Veri Karşılaştırması (Hane halkı büyüklüğü TÜİK verilerine göre 3,7 baz alınmıştır.)



Şekil 6: 718 Ada 1 Sayılı Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu ve parsel büyüklükleri korunmuştur.

| FONKSİYON | PARSEL ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²) |
|----------------------|---|
| Ticaret- Konut Alanı | 4358,61 |

Tablo 3: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları

7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları

1) Yapı çekme mesafeleri ve Yençok sağlamak kaydıyla 04.08.2017 tarih 990/02 sayılı ruhsatında bulunan otopark hesabına esas 22200,89 m² toplam yapı inşaat alanı 14948,02 m² bağımsız bölüm alanlarını aşamaz.

2) Nüfus artışından kaynaklı donatı ihtiyaç bulunması durumunda, ruhsat vermeye yetkili belediyelerin meclisi tarafından, donatı alanları elde edilmesine yönelik uygulama yöntemi hakkında karar alınarak, bu doğrultuda uygulama yapılacaktır.