

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ÇAMLICA MAHALLESİ,  
3786 ADA 1 NUMARALI PARSELE İLİŞKİN 1/1000  
ÖLÇEKLİ BEŞEVLER REVİZYONU UYGULAMA  
İMAR PLANI TADİLATI

ATAKAN AYVAZ LTD. ŞTİ.

## 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 .....	10
7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları .....	10

#### 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.....	8
Şekil 6:3786 Ada 1 Sayılı parsel ile ilişkili 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.) ....	9
Tablo 3: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları.....	10

## 1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Çamlıca Mahallesi, 3786 ada 1 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parselin mevcut durumuna bakıldığında parselde deprem riski taşımakta olan yapılar yıkılmıştır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı "Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı"nda kalmaktadır. Üst ölçekte planlama alanın çevresi ağırlıklı olarak konut, ticaret alanı olarak planlıdır. 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlıdır.

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı'nda parsel, Ticaret-Konut alanı olup E:0.90, Yençok:9.50, Taks:0.40 ve Ayrık Nizam yapılaşma koşullarına sahiptir.

Parselin riskli yapı şerhi bulunmakta olup, mevcutta bulunan riskli yapılar yıkılmış durumdadır. Parselin 30.09.2017 tarih ve 1014/20 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır. Söz konusu parselde; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.03.2017 tarih 769 sayılı kararında değiştirilerek uygun bulunan plan değişikliğine ait devam eden bir mahkeme mevcuttur. 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, Çamlıca Mahallesi'nde bulunan yaklaşık 1481,05 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde ağırlıklı olarak konut alanları, eğitim alanları, yeşil alanlar ve ticaret alanları bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

### 2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Etilimeler Caddesi'nin güneydoğusunda, Kardelen Sokak'ın güneybatısında konumlanmıştır. Parsel bu sokaktan giriş 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 düşük eğim derecesine sahip olup, eğim %0-1 arasında değişmektedir. Alan, ağırlıklı olarak kuzeydoğudan güneybatıya doğru yükselmektedir.

#### 3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı güneybatı-kuzeydoğu istikametinde denizden 140-142 m. yüksekliktedir.

#### 3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli kuzeydoğu 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 konut-ticaret alanı olup çevresinde konut, ticaret, park ve eğitim alanı kullanımı yoğunlukludur.

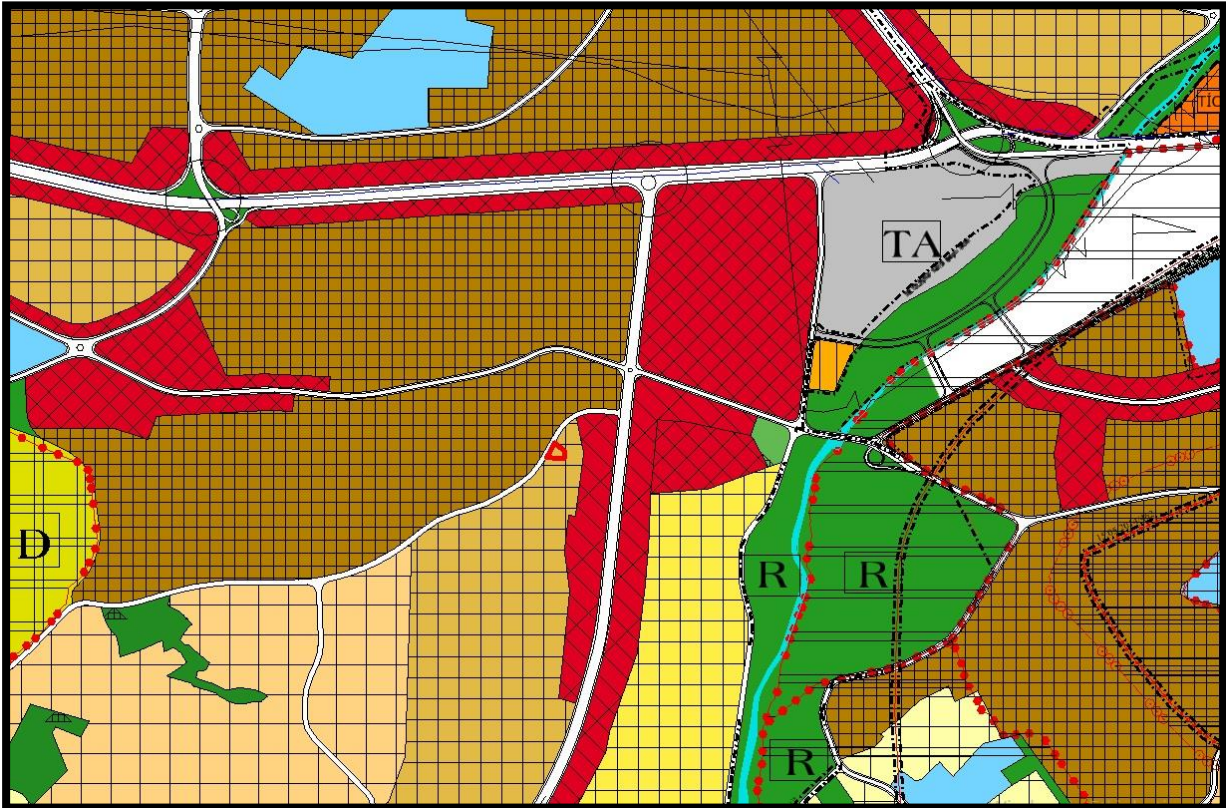
#### 5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 3786 ada 1 sayılı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, toplam alan büyüklüğü 1481,05 m<sup>2</sup>'dir.

#### 6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

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

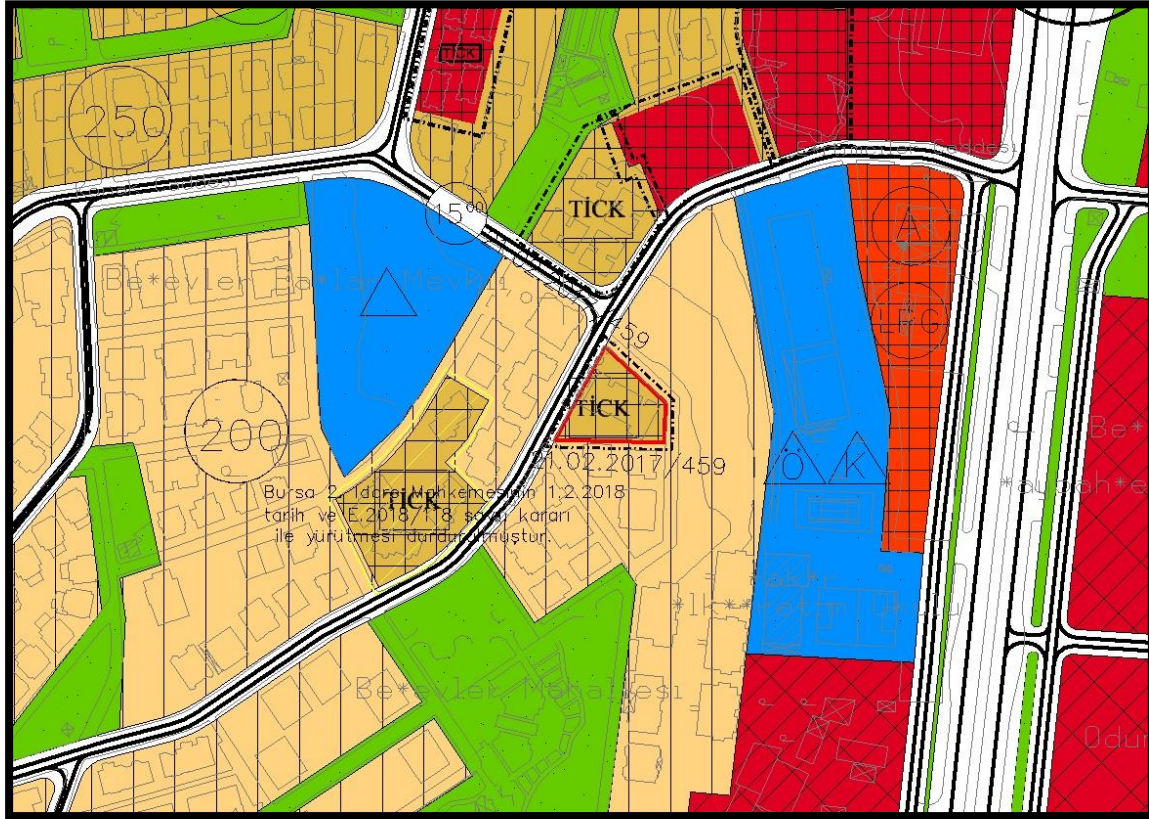
Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı "Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı"nda kalmaktadır. Planlama alanın çevresi ağırlıklı olarak konut alanı, ticaret alanı olarak planlıdır.



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

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

Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlıdır. Söz konusu parselin yakın çevresi ticaret, park alanı, konut ve eğitim alanı olarak planlanmıştır.



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 yapılaşma koşulları Emsal:0.90, Taks:0.40, Yençok:9.50m. olarak belirlenmiştir.

İmar durumu sorgusunda aşağıda yer alan plan notları mevcuttur.

1- Riskli yapı şerhi aldığı takdirde Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 05.09.2016/14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı Kanunun 6/12 bendi uyarınca



geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesine devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği geçerlidir. Kentsel dönüşüm yapılması durumunda  $E=1.40$ ,  $TAKS=0.50$ ,  $Yen\check{c}ok=15.50$  m. olarak uygulanacaktır.

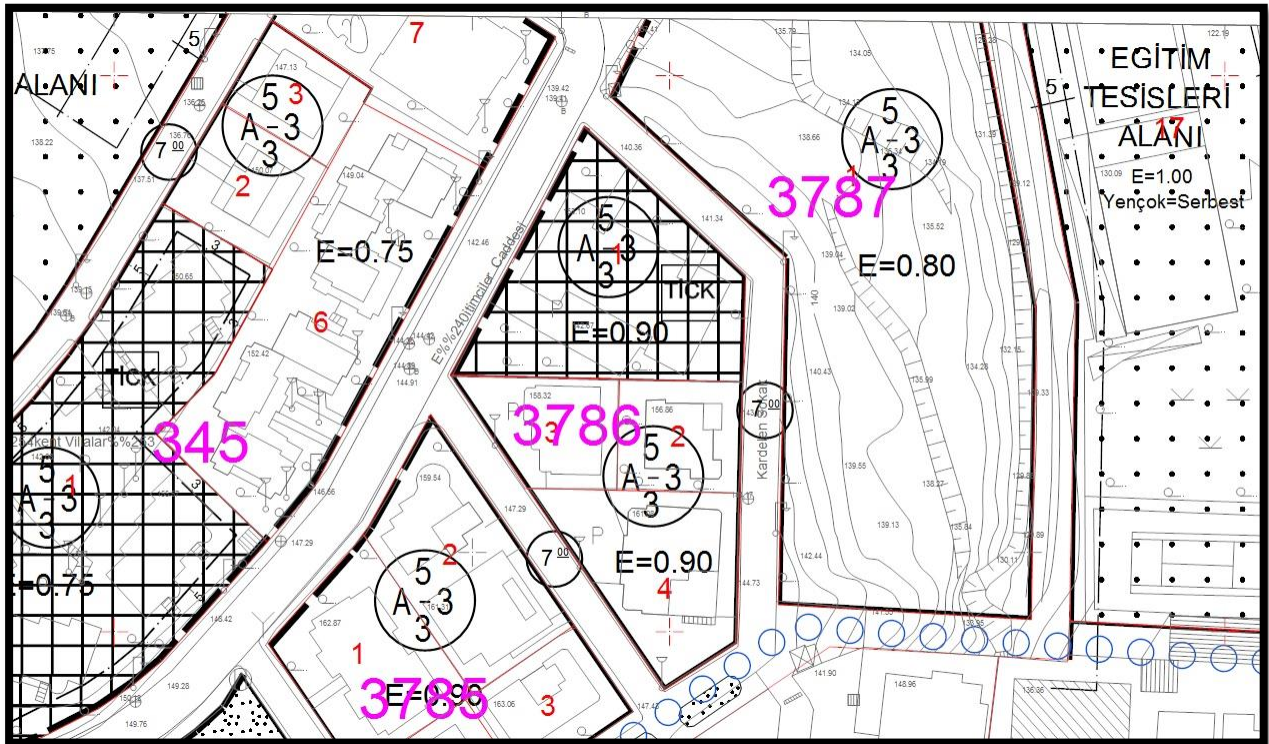
2- Ticaret oranı toplam inşaat oranının %20 sini geçemez.

3- 2. Bodrum kat açığa çıkabilir. Binaya giriş çıkış yapılabilir.

4- Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

FONKSİYON	PARSEL ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)
Konut-Ticaret Alanı	1481,05	2073,47

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



Şekil 5:1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

## 7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Çamlıca Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21C05C3D pafta, 3786 ada, 1 numarada kayıtlı taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı Tadilatında; riskli yapıların ortadan kaldırılıp, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturulması amaçlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliğinde; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.03.2017 tarih 769 sayılı kararında değiştirilerek onaylanan plan değişikliği öncesinde Konut Alanı planlı olan parsel, Ticaret ve Konut Alanı önerilmiş olup, kat yüksekliği 9.50m'den 15.50m'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.

Parselin eski yapı ruhsatı incelendiğinde 12 adet konut birimi var olduğu görülmektedir. Yeni yapı ruhsatına göre ise 20 adet konut birimi ve 2 adet ticaret birimi bulunmaktadır. Bu veriler ışığında 8 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	12	-	45
Yeni Yapı Ruhsatı	20	2	74

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

### 7.1. Planlama Alanı Kullanımları

FONKSİYON	PARSEL ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m²)
Konut ve Ticaret Alanı	1481.05

## 7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları

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.