

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BEŞEVLER MAHALLESİ,  
731 ADA 1 NUMARALI PARSELE İLİŞKİN 1/5000  
ÖLÇEKLİ NAZIM 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 Bursa Nazım İmar Planındaki Durumu.....	6
6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu.....	7
7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI .....	8
7.1. Planlama Alanı Kullanımları.....	9

### 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 6:731 Ada 1 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı.....	8

### TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları.....	7
Tablo 2: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları.....	9

## 1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi, 731 ada 1 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu 1 sayılı parselde mevcuttaki yapı yıkılmış durumda olup, yeniden yapılaşma sürecine girmiştir. Parselin çeperinde konut ve park alanları mevcuttur.

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

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.02.2017 tarih ve 460 sayılı kararıyla onaylanan plan değişikliği öncesinde planlama alanına ait parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Konut Alanı imarlıdır. Parselde kentsel dönüşüm çalışması devam etmekte olup; planlama aşamasında 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği birlikte onaylanmıştır. Plan değişikliğine ilişkin mahkeme süreci devam etmekte olup, planlama hiyerarşisinin bozulmaması amacı ile parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planında tekrar Ticaret-Konut Alanı olarak planlanması talep edilmektedir.







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 %3-5 arasında değişmektedir. Alan, ağırlıklı olarak batıdan doğuya doğru yükselmektedir.

#### 3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı batı-doğu istikametinde denizden 95-102 m yüksekliktedir.

#### 3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli batı 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 mevcutta bulunan yapı yıkılmış olup yeniden yapılaşma sürecine girmiştir. Çevresinde konut kullanımı yoğunludur. Konut alanı kullanımı dışında alanda düzenlenmiş park alanları ve otopark alanları mevcuttur.

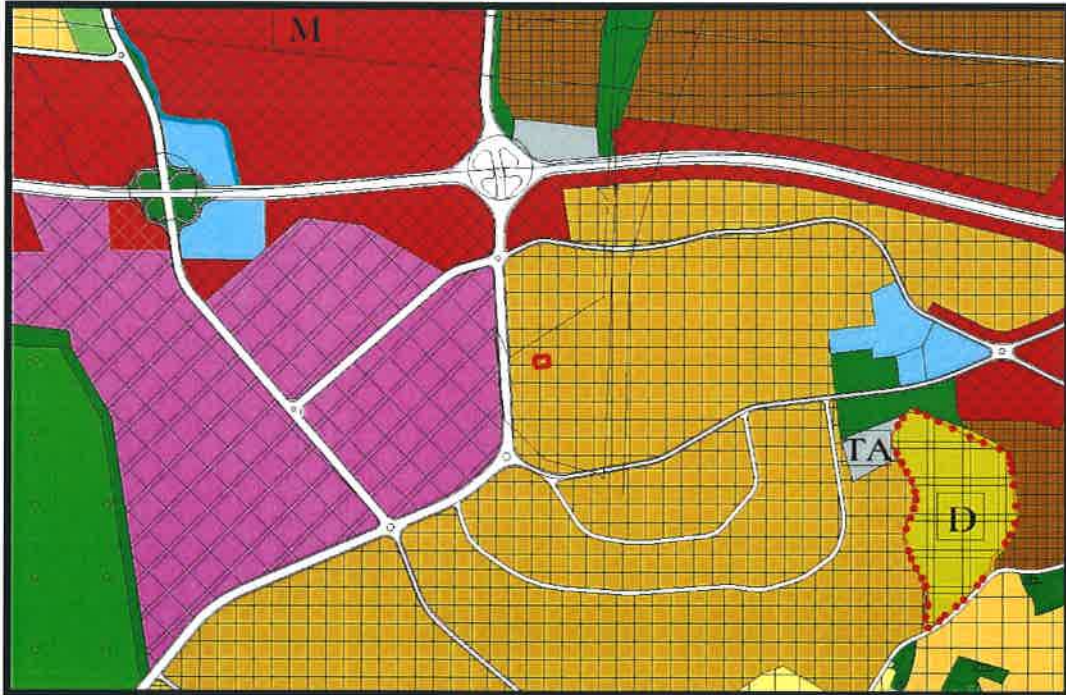
#### 5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 731 ada 1 sayılı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, tamamı özel mülkiyettir. Toplam alan büyüklüğü 1647,87 m<sup>2</sup>'dir.

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

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

Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Bursa 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 Nilüfer Nazım İmar Planında planlama alanı Ticaret Konut Alanı olarak planlıdır.



Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

FONKSİYON	PARSEL ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )
Ticaret-Konut Alanı	1588,21

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları



## 7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21C05D1A pafta, 731 ada, 1 numarada kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nde; parselin tekrar ticaret-konut alanı olması öngörülmüştür.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.02.2017 tarih ve 460 sayılı kararıyla onaylanan plan değişikliği öncesinde planlama alanına ait parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Konut Alanı imarlıdır. Parselde kentsel dönüşüm çalışması devam etmekte olup; planlama aşamasında 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği birlikte onaylanmıştır. Plan değişikliğine ilişkin mahkeme süreci devam etmekte olup, planlama hiyerarşisinin bozulmaması amacı ile parsel 1/5000 ölçekli nazım imar planında tekrar Ticaret-Konut Alanı olarak planlanmıştır. Yapılan değişiklik mevzuat açısından uygunluk taşımaktadır.



Şekil 5: 731 Ada 1 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı

## 7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu ve parsel büyüklükleri aşağıdaki gibidir. Parsel alanı büyüklüğü ile fonksiyon büyüklüğü arasındaki alan farkı 1/5000 ölçekli çizim tekniğinden kaynaklanmaktadır.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )
Ticaret-Konut Alanı	1588,21	1588,21

Tablo 2: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları