

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BEŞEVLER MAHALLESİ,  
731 ADA 1 NUMARALI PARSELE İLİŞKİN 1/1000  
ÖLÇEKLİ 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 Bursa 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 Nottarı .....	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 6:731 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.) .....	9
Tablo 2: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları .....	10

## 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.

Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı'nda parsel, Ticaret-Konut Alanı planlı olup Ayrık Nizam, Taks:0.42, E:1.04 ve Yençok:24.50 yapılaşma koşullarına sahiptir.

Parselin riskli yapı şerhi bulunmakta olup, mevcutta bulunan riskli yapılar yıkılmış durumdadır. Parselin 03.08.2017 tarih ve 988/04 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır. Söz konusu parselde; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.02.2017 tarih 460 sayılı kararında 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 1647,87 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde ağırlıklı olarak konut alanları ve park alanları bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

### 2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Beşevler Mahallesi'nde bulunan 15 m.'lik Gülcan Sokak'tan giriş almaktadır. Parselin batısından 10 metre genişliğindeki Güllü Sokak geçmektedir.





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 yoğunluktur. Konut alanı kullanımı dışında alanda düzenlenmiş park alanları ve otopark alanları mevcuttur.

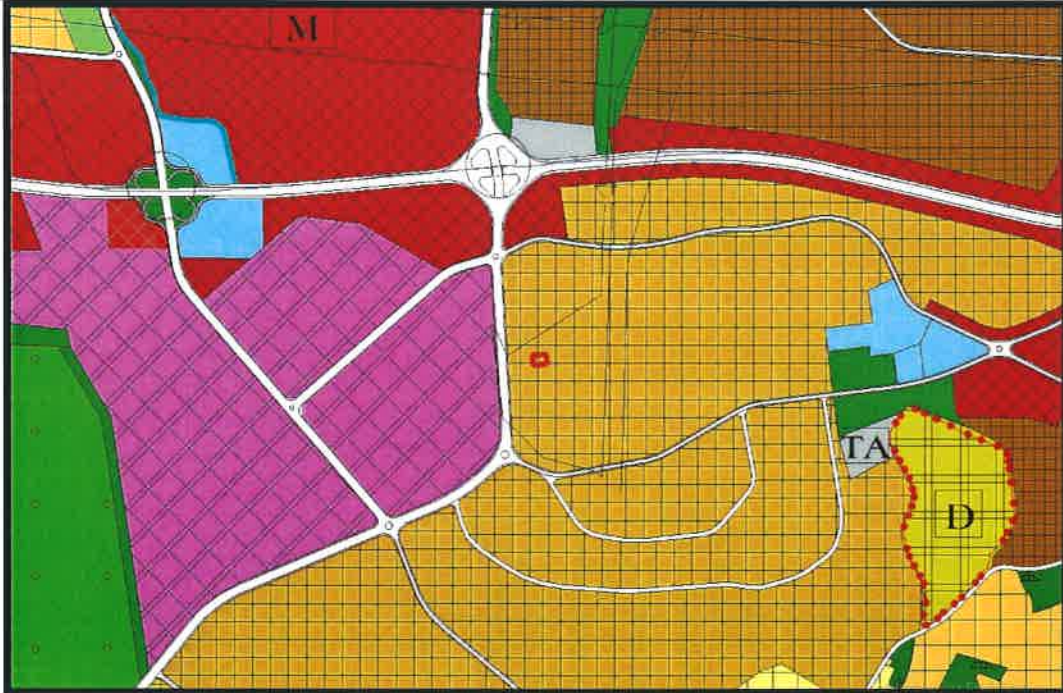
#### 5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 731 ada 1 sayılı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, tamamı özel mülkiyettir. Toplam alan büyüklüğü 1 647,87 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

## 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 ticaret-konut alanında kalmaktadır. Bu alan için planda Emsal:1.04, kat yüksekliği 24.50m olarak belirlenmiştir.

İmar durumu sorgusunda aşağıda yer alan plan notları mevcuttur.

1) Otopark parsel içinde çözümlenir.

Mevcut plandaki özel plan notları:

- 1- Riskli Yapı Şerhi Aldığı Taktirde 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=1.54, Taks=0.50, Yençok=30.50 M Olarak Uygulanacaktır.

- 2- Ticaret Oranı Toplam İnşaat Oranının %30 'Unu Geçemez.
- 3- 2.Bodrum Kat Açığa Çıkabilir.
- 4- Bina Su Basman Kotu 3.00 Olacaktır.
- 5- Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin Çatılarla İlgili 7.11.1 Maddesi Aranmaz.
- 6- Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümlerine Göre Uygulama Yapılacaktır.

FONKSİYON	PARSEL ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )
Ticaret-Konut Alanı	1647,87

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, Beşevler Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21C05D1A pafta, 731 ada, 1 numarada kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde; riskli yapıların ortadan kaldırılıp, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturulması amaçlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliğinde; mahkeme kararınca durdurulan, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.02.2017 tarih 460 sayılı kararında onaylanan plan değişikliği öncesinde Konut Alanı planlı olan parsel, Ticaret ve Konut Alanı önerilmiş olup, kat yüksekliği 24.50m'den 30.50m'ye çıkarılmıştır. Ayrıca söz konusu parselin, yola olan cephelerinden 5m 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.

*Ayrıca imar hattı ile kadastral sınır arasındaki uyumsuzluk söz konusu olup, parselin doğusundaki bu uyumsuzluk düzeltilmiştir.*

Parselin eski yapı ruhsatı incelendiğinde 14 adet konut birimi, 2 adet ticaret birimi var olduğu görülmektedir. Yeni yapı ruhsatına göre ise 36 adet konut birimi ve 1 adet ticaret birimi bulunmaktadır. Bu veriler ışığında 22 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 ruhsatına göre yeni yapı ruhsatında 1 adet ticari birim artışı söz konusu olup bu durum emsal artışının ticari birimlerde kullanıldığını kanıtlar niteliktedir.

YAPI RUHSATI	Konut Birimi	Ticaret Birimi	Nüfus(ki)=(Konut Birimi x Hanehalkı Büyüklüğü)
Eski Yapı Ruhsatı	14	2	52
Yeni Yapı Ruhsatı	36	1	133

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



Şekil 6: 731 Ada 1 Sayılı Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı

## 7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu ve parsel büyüklükleri aşağıdaki gibidir.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )
Ticaret Konut Alanı	1600,20	1647,87

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 03.08.2017 tarih 988/04 sayılı ruhsatında bulunan otopark hesabına esas 5758,65 m<sup>2</sup> toplam yapı inşaat alanı 4620,79 m<sup>2</sup> 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.