

## İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI.....	2
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ .....	3
2.1. Planlama Alanının Konumu .....	3
2.2. Ulaşım İlişkileri.....	3
3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ .....	4
3.1. Eğim Durumu .....	4
3.2. Yükseklik Durumu .....	4
3.3. Yönlenme Durumu .....	4
3.4. Jeolojik Durum .....	4
4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU .....	5
4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu .....	5
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI .....	6
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU .....	6
6.1.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu .....	6
6.2.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu.....	6
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI .....	7

## **1.PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI**

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi, 707 ada 1 parseli ve 708 ada 2 parseli kapsamaktadır. 707 ada 1 parselin dört tarafı yol ile çevrili, 708 ada 2 parsel ise kuzey ve doğusu yol, diğer iki yönü komşu parseller ile sınırdır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 707 ada 1 parsel ve 708 ada 2 parsel yürürlükteki 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında konut alanı olarak planlandığı ve yapılaşma koşullarının Ayrık Nizam Yençok=24,50m TAKS/KAKS=0,40/1,00 olacak şekilde tanımlandığı belirlenmiştir.

Mevcut yapıların deprem yönetmeliğine uygun üretilmemesi ve eski olması nedeniyle risk taşıdığı değerlendirilmiş ve kat maliklerinin talebi üzerinde parselin kentsel dönüşüm kapsamına alınması amacıyla plan değişikliği hazırlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği Bursa Büyükşehir Belediye meclisince onaylanmış ve riskli yapı olduğu tespiti bulunan yapılar yıkıldıktan sonra Nilüfer Belediyesi'nce yeni plan kararlarına uygun olarak ruhsat belgesine başvurulmuş öz izinler alınmış ancak plan ile ilgili Yürütmeyi durdurma/iptal kararı bulunması nedeniyle proje durma noktasına gelmiş ve site sakinleri açısından ciddi bir mağduriyet oluşmuştur.

Bu amaçla hazırlanan plan değişikliği ile emsal artışına karşılık mevzuat açısından doğan sosyal donatı ihtiyacı hesaplanarak plan değişikliğinde karşılanmıştır.

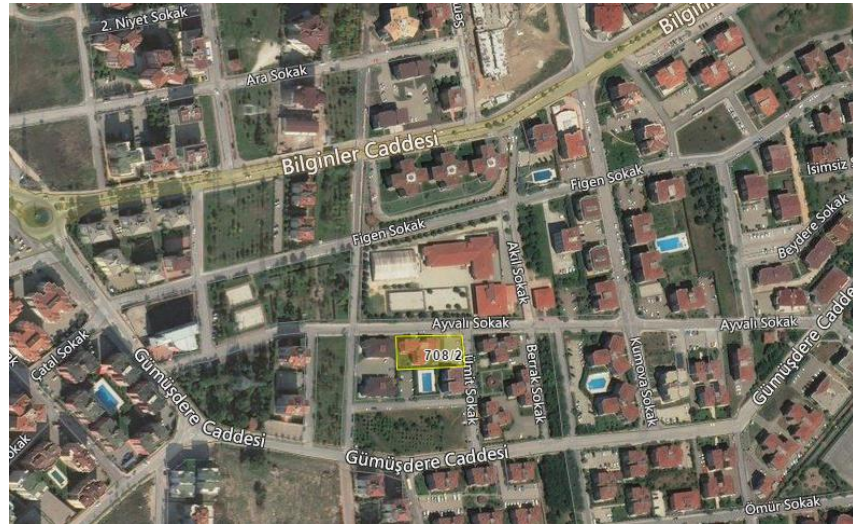
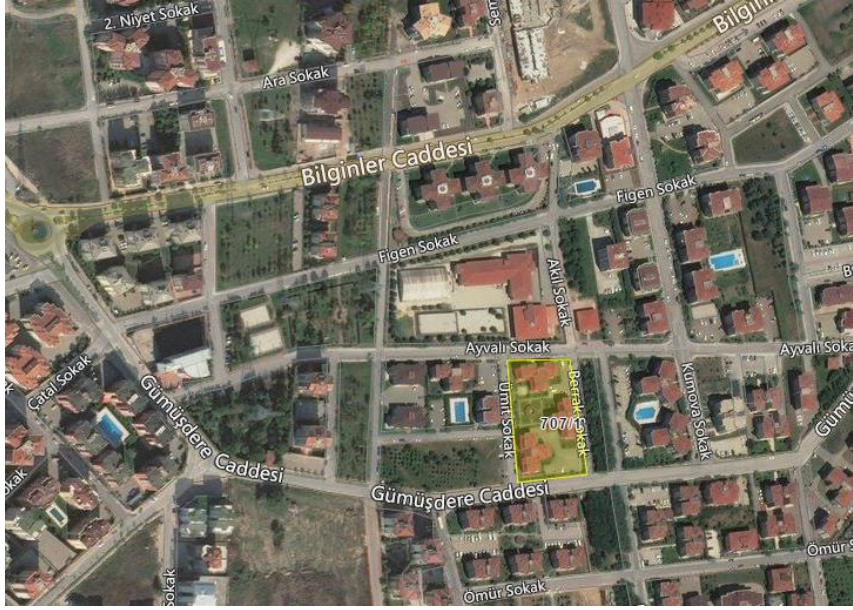
## **2.PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ**

### **2.1. Planlama Alanının Konumu**

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesinde bulunan ve 4.695 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 707 Ada 1 Parsel ve 1.539 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 708 ada 2 Parselin yakın çevresinde planlı yapılaşmış 5-8 kat orta yaşlı site tipi yapılardan müteşekkil konut alanları bulunmaktadır. Genel olarak altyapı ve belediyeçilik hizmetleri, sosyal donatı alanları yeterli seviyededir. Orta ve orta üst gelir grubuna hitap eden bölge merkezi konumda bulunmaktadır.

## 2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanına, Nilüfer İlçesinin en önemli ulaşım ve ticaret akslarından Bilginler Caddesi üzerinden ulaşılabilir. 707 Ada 1 Parsel ve 708 ada 2 parsel Bilginler Caddesi'ne yaklaşık 250m. Mesafede bulunan taşınmaz Berrak Sokak ve Ayvalı Sokak üzerindedir. Toplu ulaşım olanakları, ana arterlere yakın uzaklık açısından değerlendirildiğinde planlama alanı kolay ulaşılabilir niteliktedir.



Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

### 3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

#### 3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından az eğimli ve orta eğimli dokuya sahiptir. Genel olarak eğim koşulları herhangi bir doğal eşik oluşturacak sınırlarda değildir.

#### 3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı kuzey-güney istikametinde denizden 106-111 m yüksekliktedir.



### 3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli kuzey bakılıdır.

### 3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanının jeolojik durumuna ilişkin Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Uygulama Şube Müdürlüğü'nden alınan rapor plan değişiklik dosyasının ekinde sunulmuştur.

## 4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

### 4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu



#### *Planlama Alanı Mevcut Arazi Kullanım Durumu*

Parselin yakın çevresi konut alanı olarak tanımlı parsellerden ibaret olup büyük ölçüde yapılaşma tamamlanmıştır.

## 5.PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı tapuda H21C05D4C Pafta 707 ada 1 parsel ve 708 ada 2 parseller plan değişikliğini talep eden kat maliklerine aittir. Toplam alan büyüklüğü (707 Ada 1 Parsel) 4.695,00 m<sup>2</sup>, toplam alan büyüklüğü (708 ada 2 parsel) 1.539 m<sup>2</sup> dir.

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

### 6.1-1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

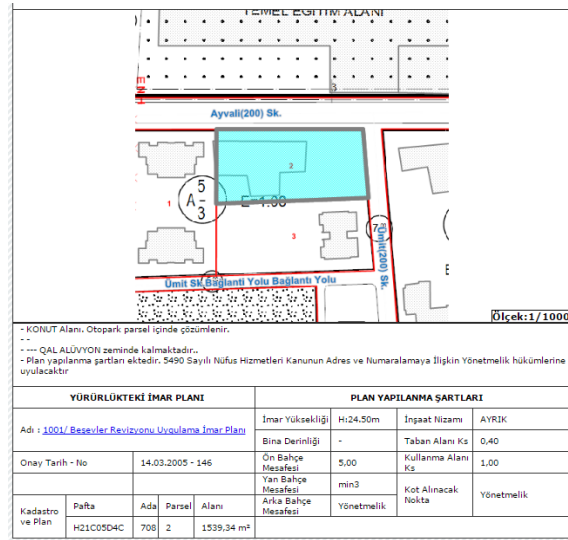
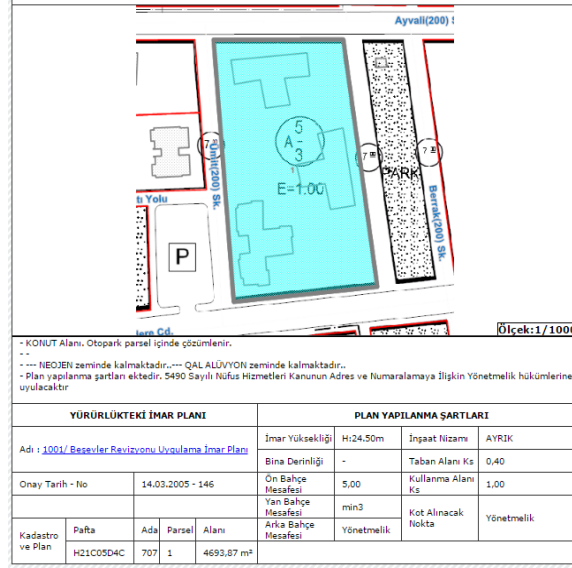
Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı TİCK(Ticaret+ Konut) alanında kalmaktadır.



1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

## 6.2-1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; yürürlükteki 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında konut alanı olarak planlandığı ve yapılaşma koşullarının Ayrik Nizam Yençok=24,50m TAKS/KAKS=0,40/1,00 olacak şekilde tanımlandığı belirlenmiştir.



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

Bu amaçla hazırlanan plan değişikliği ile parsel üzerinde ruhsat ve eklerine uygun yapılaşabilme olanağı tanınması amacıyla ilçe belediyesinden alınan inşaat alan bilgileri plana plan notu ile eklenmiştir. Ancak parselin yapılaşma emsali 0,50

arttırılmış ve bu artıştan doğacak nüfus artışına uygun sosyal donatı ihtiyacı hesaplanarak planda ayrılmıştır.

Bu amaçla hazırlanan plan değişikliği ile parselle ilişkin aşağıdaki plan notları eklenmiştir.

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 m<sup>2</sup> ve kişi başı en düşük donatı alanı 10 m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiş ve 802,56 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Bu alanlar Park alanı olarak kamuya bilabedel terkedilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

3-) 707 ada 1 parselin alan toplamı 4695,00 m<sup>2</sup> ve 708 ada 2 parselin alan toplamı 1539,00 m<sup>2</sup> olup, emsal bu alanlar üzerinden hesaplanacaktır.

4-) Planda kamuya terkedilen alanlar (yol, otopark ve park) planda öngörülen kullanım fonksiyonları dışında kullanılamaz.

5-) Emsale konu inşaat alanının her iki parsel için toplam %94'ü Konut, %6'sı ticaret alanı olarak kullanılacaktır.

6-)Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrılacağından, Bursa Büyükşehir Belediyesinin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.





**707 Ada 1 ve 708 Ada 2 Parsel Gönül Sitesi Sosyal Donatı Hesabı:**

**Tapu Alanı**

707/1 : **4695,00 m<sup>2</sup>**

708/2 : **1539,00 m<sup>2</sup>**

**0.50 Emsal Artış Alanı**

707/1 , 708/2 : 6234,00 x 0.50 : **3117,00 m<sup>2</sup>**

**SOSYAL DONATI İHTİYACI**

707/1 , 708/2 : 3117,00 - (TİCARET) 609,00 = 2508,00 m<sup>2</sup>

707/1 , 708/2 : 2508,00 / 31,25 x 10 : **802,56 m<sup>2</sup>**

**TOPLAM : 802,56 m<sup>2</sup>**

**TİCARET ORAN HESABI**

**6234,00 x 1.50 = 9351,00 m<sup>2</sup>**

**609 / 9351,00 = 0.06 (%6 Ticaret)**

**KULLANIM ALANLARI TABLOSU**

PLAN DURUMU	FONKSİYON	ALAN (m <sup>2</sup> )	Park
Mevcut Plan	Konut Alanı	6.234,00	-
Plan Değişiklik Talebi	(TICK) Alanı	5.431,44	802,56

*1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları*