

**NİLLÜFER İLÇESİ DEMİRCİ MAHALLESİ**  
**2922 ADA 1 PARSEL**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ BEŞEVLER REVİZYONU**  
**UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**AÇIKLAMA RAPORU**



**BURSA İLİ, NİLLÜFER İLÇESİ, DEMİRCİ MAHALLESİ, 2922**  
**ADA, 1 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ BEŞEVLER**  
**REVİZYONU UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
...../...../..... tarih ve ..... sayılı kararı  
ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## İÇİNDEKİLER

<b>1.GİRİŞ .....</b>	<b>3</b>
1.1.İŞİN TANIMI .....	3
1.2.İMAR PLANI YAPIM GEREKÇESİ .....	3
1.5.İMAR PLANININ KAPSAMI .....	4
<b>2.PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ.....</b>	<b>5</b>
2.1.PLANLAMA ALANININ KONUMU .....	5
<b>3.PLAN HİYERARŞİSİ GELİŞİM SÜRECİ VE PLANLAMA VERİLERİ .....</b>	<b>6</b>
3.1.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	6
3.2.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	6
3.3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ HAZIRLANAN ALANININ KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖNCESİNDEKİ UYGULAMA İMAR PLANI KULLANIM KARARLARI.....	7
3.4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ HAZIRLANAN ALANIN MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI KULLANIM KARARLARI .....	8
3.5.PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU .....	8
3.6.PLANLAMA ALANI JEOLojİK DURUM .....	8
<b>4.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI.....</b>	<b>9</b>
4.1.PLAN ALANI KULLANIM BÜYÜKLÜKLERİ.....	10
4.2.PLAN NOTLARI .....	10

### **Haritalar Listesi**

Harita 1 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü .....	5
Harita 2 Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Yeri .	6
Harita 3 Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Durumu .....	7
Harita 4 Kentsel Dönüşüm Öncesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Kararları .....	7
Harita 5 Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	10

### **Tablolar Listesi**

Tablo 1 Planlama Alanı Alan Kullanım Dağılımı .....	10
---	----

## 1.GİRİŞ

### 1.1.İŞİN TANIMI

Planların kademeli birlikteliği ilkesinden hareketle; Bursa 1/100.000 ölçekli 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı planlama kararlarına, Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına ve 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak **1162.37 m<sup>2</sup>** alanda, yasa ve yönetmelikler doğrultusunda **“Nilüfer İlçesi, Demirci Mahallesi, 2922 Ada 1 nolu parselde, 1/1.000 Ölçekli, Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı Değişikliği”** hazırlanması işidir.

### 1.2.İMAR PLANI YAPIM GEREKÇESİ

Planların kademeli birlikteliği ilkesinden hareketle; Bursa 1/100.000 Ölçekli 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı planlama kararlarına, Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına ve 1/5.000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak 1162.37 m<sup>2</sup> alanda, yasa ve yönetmeliklere doğrultusunda uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Plan değişikliğinde; yapıların fiziksel olarak dayanımsız olduğu RİSKLİ YAPI TESPİTİ ile "İSPATI" temel alınarak, planlama stratejisi şekillendirilmiştir.

Nilüfer İlçesi, Demirci Mahallesi, H21c04c3b pafta, 2922 Ada 1 Parsel, 1/1.000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde mekansal ihtiyaçlar, kullanıcı talepleri, nitelikli bir çevre ve sosyal olanaklar sunmayı hedefleyen bir yaklaşımla, ana plan kararlarının bütünlüğü içinde; verilen kararların planlama bütününden aykırılık oluşturmaması, plan kapasite nüfusları açısından karşılanabilirlik, fonksiyonlar açısından uyum, ulaşım ve altyapı açısından ana kararları olumsuz etkilemeyecek düzenlemenin yapılmaması, bölgesel gerekçeleri oluştururken; plan değişikliğine konu olan alandaki yapıların, depreme dayanımlı, ısı ve ses yalıtımı ile çevreci, kullanıcıların sosyal ihtiyaçlarına öncelik vermesi, artan araç sahipliği ile doğru orantılı olarak parsel içi parklanma olanaklarının artırılması sağlamak temel gerekçeleri oluşturmaktadır.

### 1.5.İMAR PLANININ KAPSAMI

Plan değişikliği kapsamı; Bursa 1/100.000 ölçekli 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı planlama kararlarına, Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına, 1/5.000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak **1/1.000 Ölçekli, Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı** sınırları içinde, Nilüfer İlçesi, Demirci Mahallesi, 2922 Ada 1 Parsel için **1162.37** m<sup>2</sup> bir alanı kapsamaktadır.

Planlamanın sağlıklı yapılabilmesi verilerin güncel ve sağlıklı olması ile doğru orantılıdır. Bu kapsamda planlama için gerekli verilerin temini de bu işi kapsamındadır. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği işinin tamamında, imar mevzuatına, çevre ve şehircilik ilke ve esaslarına uygun olarak yapılmasını kapsar.

## 2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

### 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanının yer aldığı Bursa ili Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölümü'nde yer almaktadır. Bursa, coğrafi olarak kuzeyinde Marmara Denizi, Yalova ve Kocaeli illeri, batısında Balıkesir, doğusunda Bilecik ve güneyinde Kütahya illeri ile sınırlanmaktadır.

Planlama alanı; Marmara Bölgesi sınırları içinde yer alan ve Türkiye'nin 4. büyük şehri konumundaki Bursa İli'nin, Nilüfer İlçesi, Demirci Mahallesi tapulama sınırları içindedir.

Plan değişikliği hazırlanan alan ise Nilüfer İlçesinin merkez alanında, Bursa İzmir Karayolu üzerinde, Beşevler Küçük Sanayi Sitesi'nin kuzeyinde yer almaktadır. Bu nedenle alanın konumu, tüketici açısından erişimi kolay bir alan olacaktır.

Planı sınırları, Nilüfer İlçesi, Demirci Mahallesi, 2922 Ada 1 Parsel 1162.37 m<sup>2</sup> bir alanı kapsamaktadır.



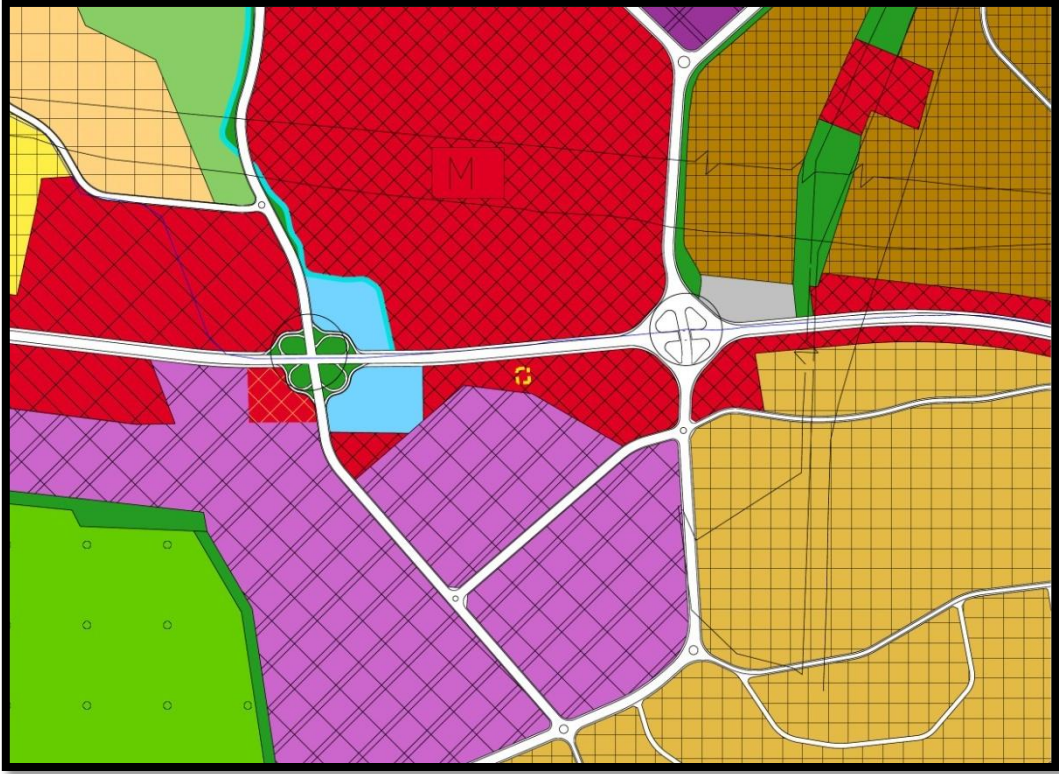
Harita 1 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

### 3. PLAN HİYERARŞİSİ GELİŞİM SÜRECİ VE PLANLAMA VERİLERİ

#### 3.1.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında **Ticaret Alanı** olarak planlıdır.

Üst ölçekli plan kararları açısından hazırlanan plan değişikliği irdelendiğinde alınan plan değişikliği kararları üst ölçekli kararlar ile uygunluk taşımaktadır.



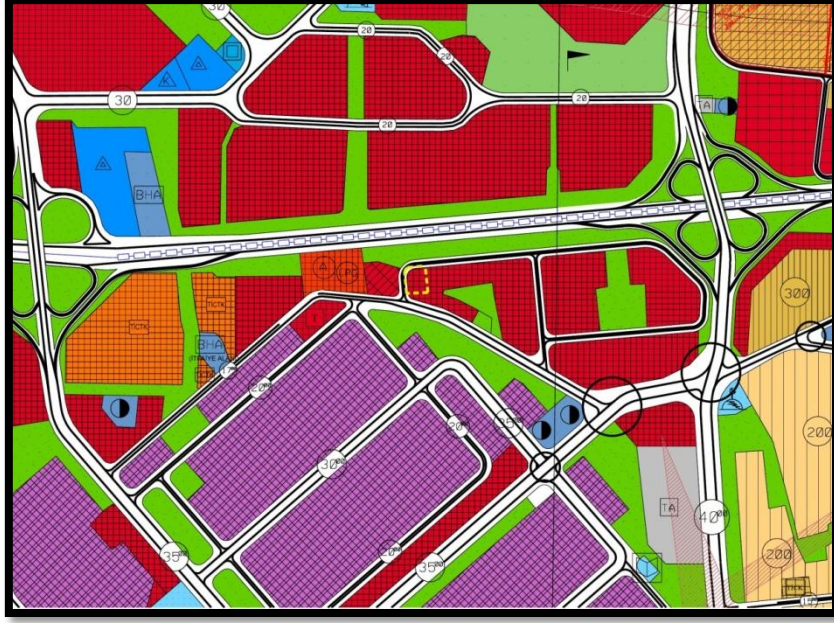
Harita 2 Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Yeri

#### 3.2.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında; Plan değişikliği yapılan 2922 ada 1 parsel **Ticaret Alanı** olarak planlıdır.

Üst ölçekli plan kararları açısından hazırlanan plan değişikliği irdelendiğinde alınan plan değişikliği kararları üst ölçekli kararlar ile uygunluk taşımaktadır.

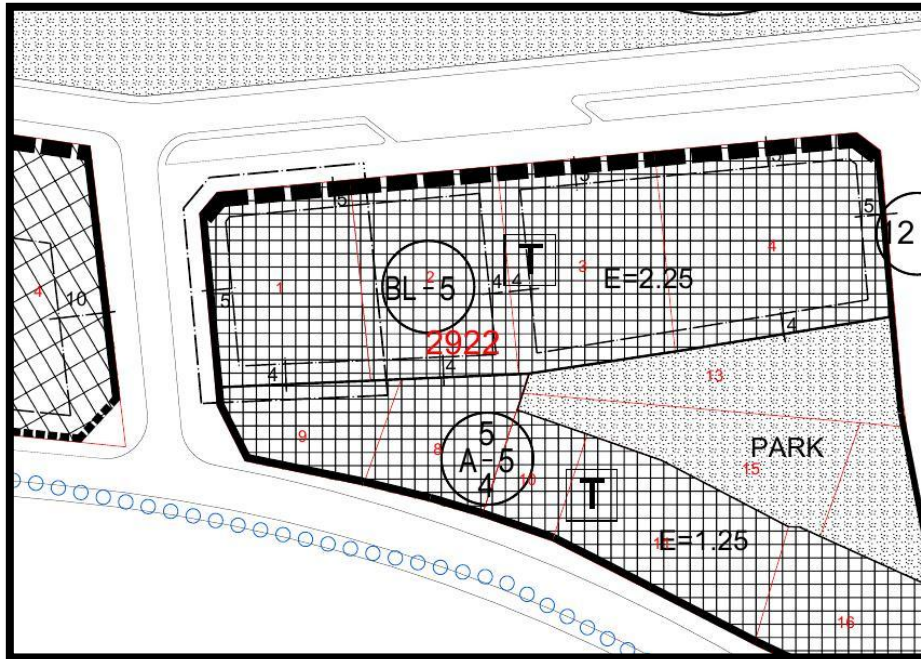




Harita 3 Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Durumu

### 3.3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ HAZIRLANAN ALANININ KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖNCESİNDEKİ UYGULAMA İMAR PLANI KULLANIM KARARLARI

Plan değişikliği hazırlanan Demirci Mahallesi 2922 ada 1 parsel 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planında E=2.25 yapılaşma koşulları Blok Nizam 5 katlı Ticaret Alanı planlıdır.



Harita 4 Kentsel Dönüşüm Öncesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Kararları





#### 4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

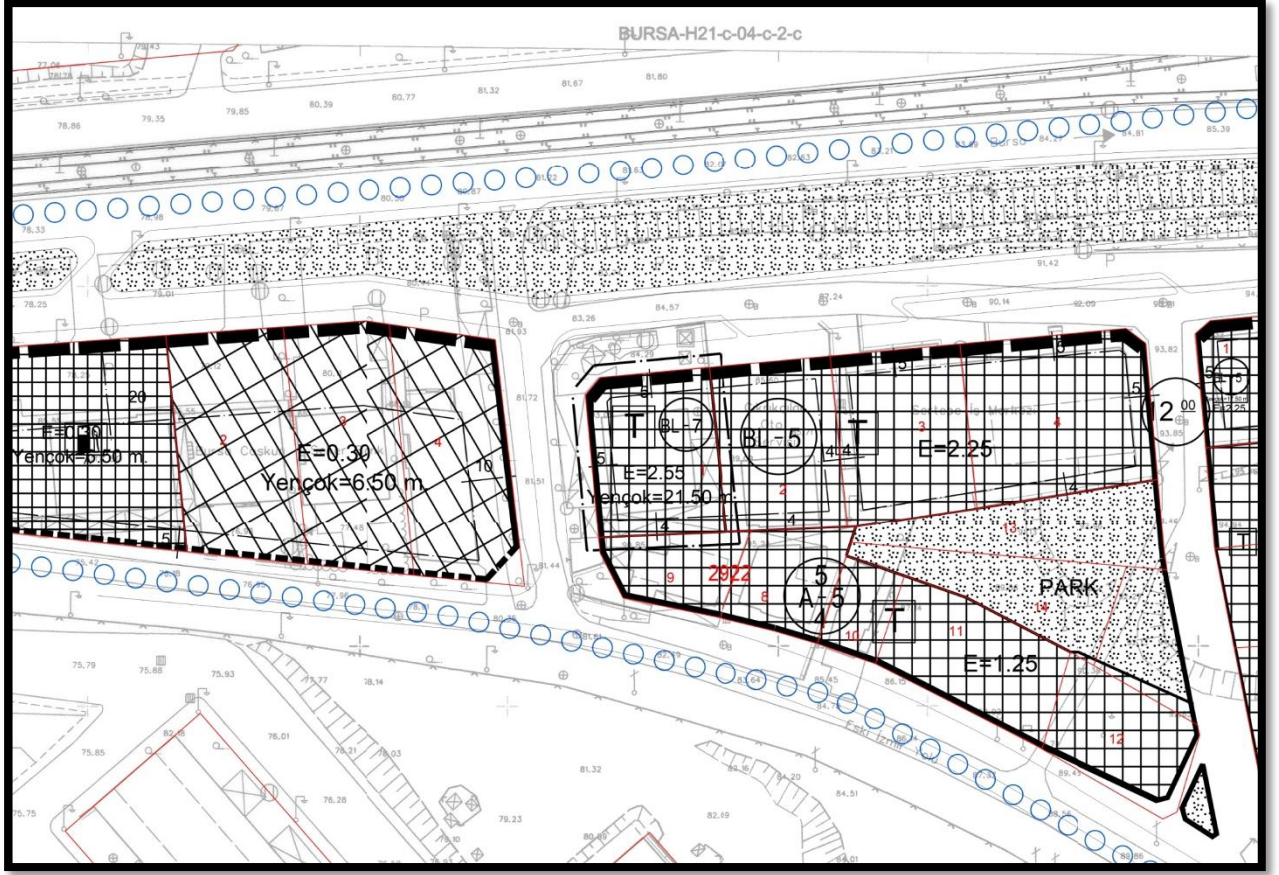
Nilüfer ilçesi, Demirci Mahallesi sınırları dahilindeki 2922 ada 1 parselde 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Plan değişikliği hazırlanan parselde Riskli Yapı Tespiti yapılmış olduğundan Kentsel Dönüşüm desteklenmesi amacıyla ilave emsal artışı yapılarak yapılaşma koşulları yeni durumda  $E=2.55$ ,  $Yen\cok= 21.50$  m Blok Nizam (7 kat) olacak şekilde düzenlenmiş, plan notu ilave edilmiştir.

Söz konusu adanın ilgili parselinde Ticaret Alanı düzenlenmiştir. Parselde kentsel dönüşümü desteklemek amacıyla 0,30 ilave emsal artışı gerçekleştirilmiştir. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince alınan kararlar doğrultusunda; ticaret alanlarında artan emsale ilişkin donatı alanı ayrılmamaktadır.

Plan değişikliği hazırlanırken; planlama alanının konumu, yakın çevre verileri, planlama alanına ilişkin yapılan araştırmalar ve projeksiyonlar göz önünde bulundurularak plan kararları üretilmiştir. Alınan plan kararlarının plan bütünlüğünü ve sürekliliğini bozmayacak nitelikte olması , plan bütününde diğer alanlarla sürekliliği, bütünlüğü, uyumu sağlanması hedeflenmiştir.

Plan değişikliği hazırlanan alan Beşevler Revizyonu İmar Planı kapsamında olup plan bütününde altyapı ve donatı dengesini pozitif yönde etkilemektedir. Bursa İzmir Karayolu üzerinde konumlanan parselde gerçekleştirilecek olan projenin, kent estetiği ve imajına olumlu katkı sağlayacağı öngörülmektedir.



Harita 5 Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

#### 4.1.PLAN ALANI KULLANIM BÜYÜKLÜKLERİ

Plan değişikliği hazırlanan Nilüfer İlçesi, Demirci Mahallesi, H21C14C3B pafta, 2922 Ada 1 Parselin onaylı ve öneri plan durumundaki alan kullanımı dağılımları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI		ÖNERİ	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
<b>TİCARET ALANI</b>	1162.37	100,00%	1162.37	100,00%
PARSEL ALANI	1162.37	100,00%	1162.37	100,00%

Tablo 1 Planlama Alanı Alan Kullanım Dağılımı

#### 4.2.PLAN NOTLARI

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 0 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Bu alanlar yol alanı olarak kamuya bilabedel terkedilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.
3. 2922 ada 1 parselin alan toplamı 1162,37 m<sup>2</sup> olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır.
4. Planda kamuya terkedilen alanlar (yol, otopark ve park) planda öngörülen kullanım fonksiyonları dışında kullanılamaz.
5. Emsale konu inşaat alanının %100' ü Ticaret Alanı olarak kullanılacaktır.
6. Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrılacağından, Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.