



**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BEŞEVLER MAHALLESİ,  
705 ADA, 1 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
21/02/2019 tarih ve 273 sayılı kararı ile  
onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı

**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 .....                                    | 7  |
| 6.1. Planlama Alanının Meriyetteki Bursa 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu ..... | 7  |
| 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 .....      | 9  |
| 7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI .....                            | 10 |
| 7.1. Planlama Alanı Kullanımları .....   | 13 |
| 7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları .....                               | 13 |

### 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.....             | 7  |
| Şekil 4:1/5000 ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Plan Durumu .....                            | 8  |
| Şekil 5:1/5000 ölçekli Kentsel Dönüşüm İlişkin Plan Değişikliği.....                       | 8  |
| Şekil 6:1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Uygulama İmar Planı Durumu .....             | 9  |
| Şekil 7:1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu.....                                     | 10 |
| Şekil 8:705 ada 1 Sayılı Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı ..... | 12 |

### TABLO LİSTESİ

|  |    |
|--|----|
| Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları.....               | 9  |
| Tablo 2: Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı-1 ..... | 11 |
| Tablo 3: Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı-2 ..... | 12 |
| Tablo 4: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları.....      | 13 |

### FOTOĞRAF LİSTESİ

|  |   |
|--|---|
| Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1 ..... | 6 |
| Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2.....  | 6 |
| Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3.....  | 6 |
| Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4.....  | 6 |

## 1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi, 705 ada 1 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parsellerin mevcut durumuna bakıldığında parselde deprem riski taşımakta olan yapılar yıkılmış durumda olup, yeniden yapılaşma sürecine girmiştir. Önemli ulaşım akslarından olan Gümüşdere Caddesi'nin güneyinde konumlanmıştır. Söz konusu parselin kuzeyinden, 15 metrelik taşıt yolu (Gümüşdere Caddesi), batısından 7 metrelik taşıt yolu (1.Akın Sokak), doğusundan ise 7 metrelik taşıt yolu geçmekte olup, geniş bir ulaşım aksından cephe almaktadır. Parselin çeperinde ise Konut, Ticaret, Park ve İlkokul Alanları mevcuttur.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; Bursa 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda planlama alanı "Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı"nda kalmaktadır. Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda parsel Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan Değişikliği öncesi "Konut Alanı" planlı olup, Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan Değişikliği ile "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlanmış, plan değişikliği iptal edilmiştir.

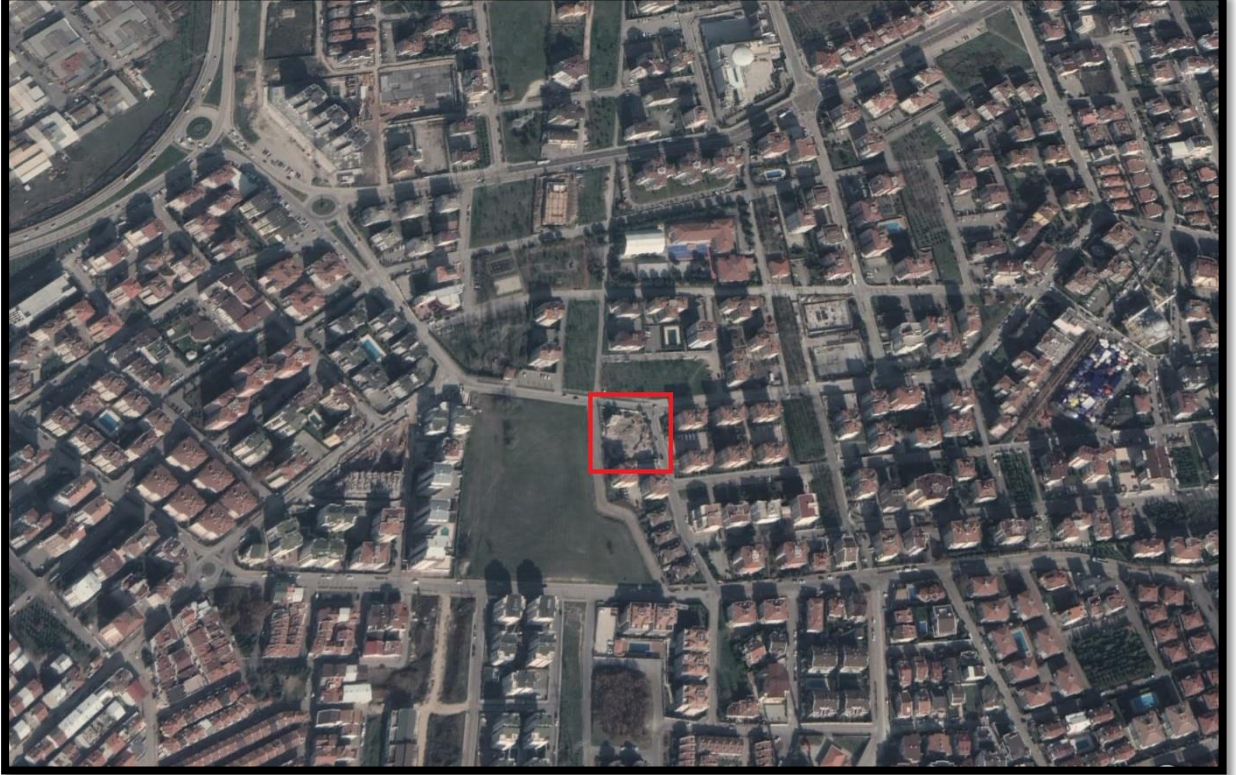
1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Mevcut Durumda "Konut Alanı" planlı olan parsel, Kentsel Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı ile birlikte "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlanmış olup, bu plan değişikliği iptal edilmiştir.

Parselin riskli yapı şerhi bulunmakta olup, mevcutta bulunan riskli yapılar yıkılmış durumdadır. Söz konusu parselde; nüfus veya yapı yoğunluğundan kaynaklı donatı ihtiyacının karşılanmasına yönelik kentsel dönüşüm ile ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır. Parselde yapımı devam etmekte olan projede kentsel dönüşüm ile ilişkin alınan emsal artışı hakkının devamlılığının sağlanabilmesi ve yönetmelikler çerçevesinde artan inşaat alanına ilişkin gerekli donatının sağlanması amacıyla emsal, yükseklik ve yapı çekme mesafelerine ilişkin plan değişikliği talep edilmektedir.

## 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

### 2.1. Planlama Alanının Konumu

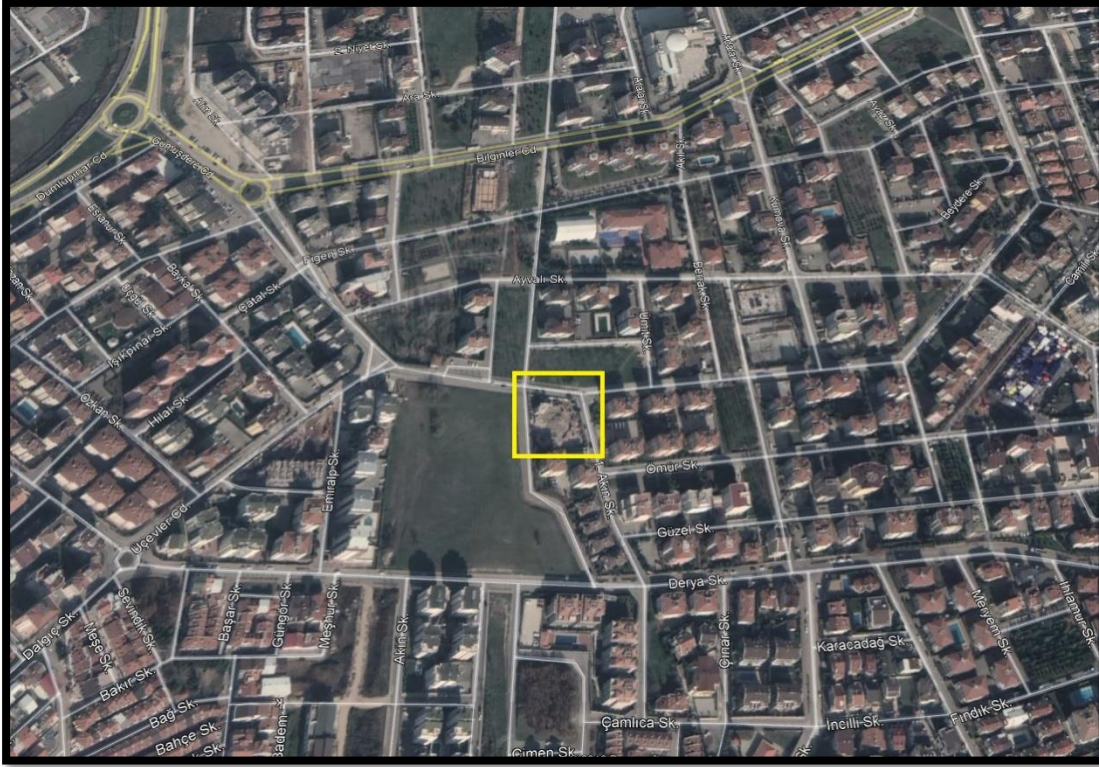
Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi'nde bulunan yaklaşık 2123,00 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde ağırlıklı olarak Konut Alanları ve Park Alanları mevcuttur.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

### 2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Beşevler Mahallesi'nde bulunan önemli ulaşım akslarından olan Gümüşdere Caddesi'nin güneyinde kalmaktadır. Söz konusu parsellerin kuzeyinden, 15 metrelik taşıt yolu (Gümüşdere Caddesi), batısından 7 metrelik taşıt yolu (1.Akın Sokak), doğusundan ise 7 metrelik taşıt yolu geçmekte olup, geniş bir ulaşım aksından cephe 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 orta eğim derecesine sahip olup, eğim %0-3 arasında değişmektedir. Alan, ağırlıklı olarak kuzeybatıdan güneydoğuya doğru yükselmektedir.

#### 3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı kuzeybatı-güneydoğu istikametinde denizden 101-104 m yüksekliktedir.

#### 3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli kuzeybatı 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 parselde bulunan riskli yapılar yıkılmış durumdadır. Kentsel dönüşüme ilişkin çalışmalar devam etmektedir.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2



Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3



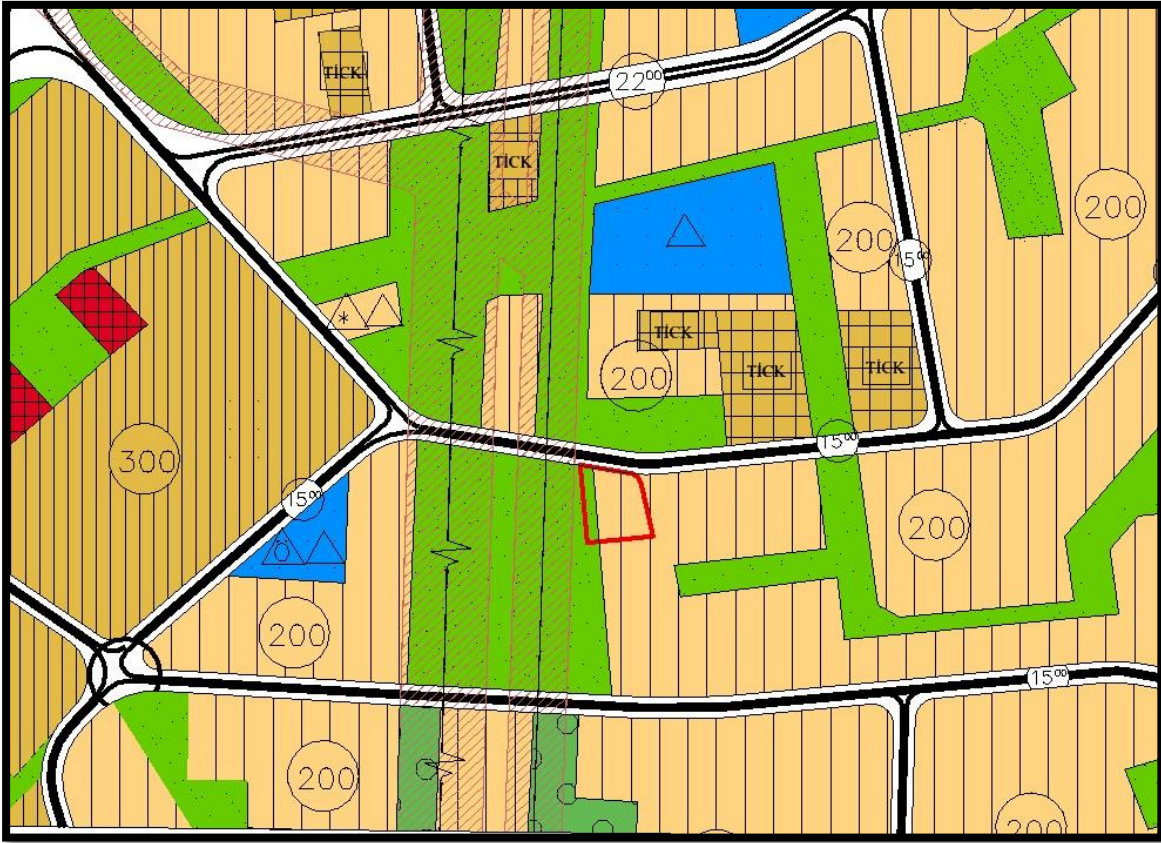
Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4

## 5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

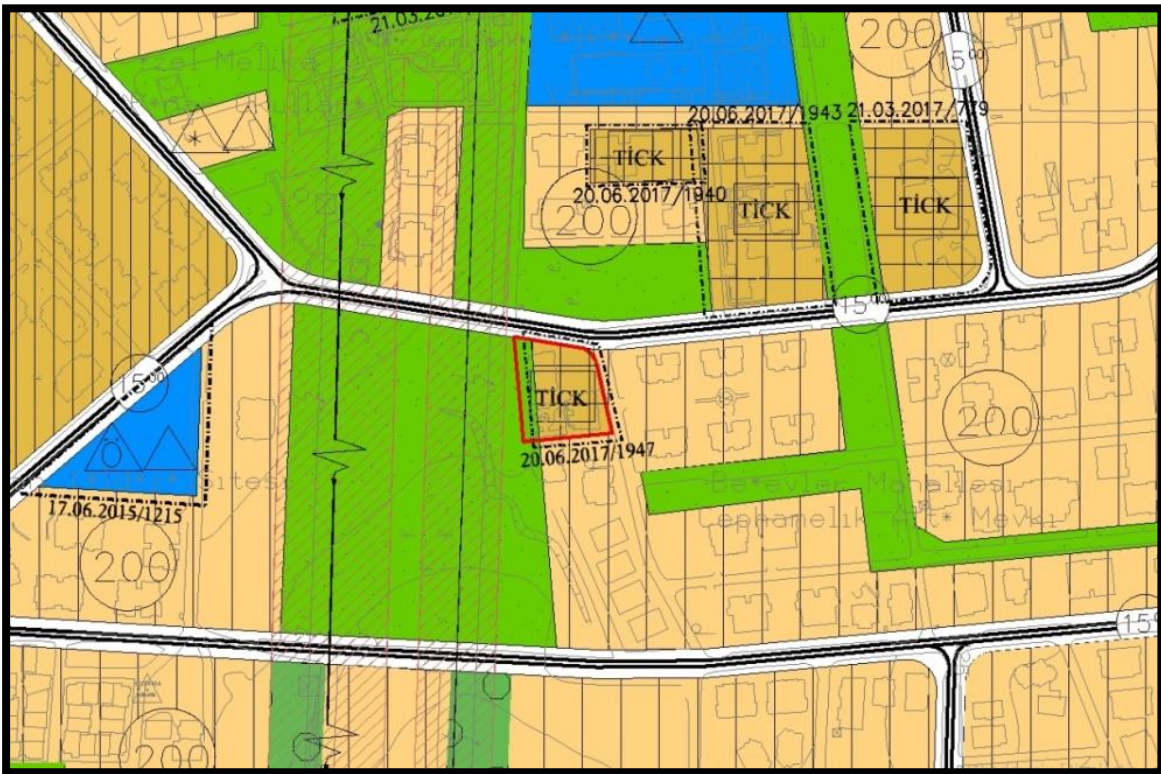
Planlama alanı 705 ada 1 sayılı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, tamamı özel mülkiyete aittir. Toplam alan büyüklüğü 2123 m<sup>2</sup>'dir.







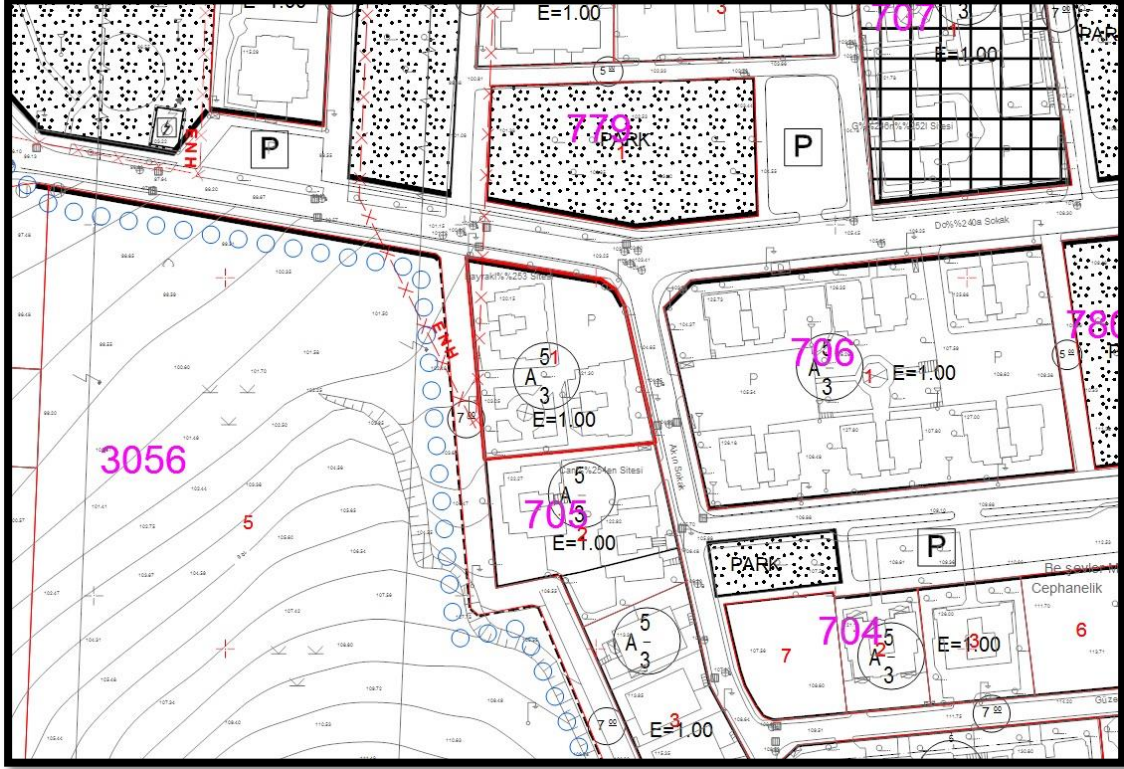
Şekil 4: 1/5000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Plan Durumu



Şekil 5: 1/5000 Ölçekli Kentsel Dönüşümüne İlişkin (İptal Edilen) Plan Değişikliği

### 6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan Değişikliği öncesi mevcut durumunda "Konut Alanı" planlıdır.



Şekil 6: 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Uygulama İmar Planı Durumu

Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan Değişikliği sonrası "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlanmıştır. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.06.2017 tarih 1947 sayılı kararı ile onaylanan bu plan değişikliği iptal edilmiştir.

| FONKSİYON   | PARSEL ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> ) |
|-------------|---|
| Konut Alanı | 2123,00                                 |

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





| ADA/PARSEL NO | PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> ) | SİTE ADI | PLAN DEĞ. GRUBU (A, B, METRUK) |
|---------------|------------------------------------|----------|--------------------------------|
| 705/1         | 2123                               | BAYRAKLI | B                              |

|                  | Tarihi/Sayısı | Bağımsız Bölüm (m <sup>2</sup> ) | Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) |
|------------------|---------------|----------------------------------|---------------------------------------|
| Ruhsat Bilgileri | -             | -                                | -                                     |

|                       | Tarih/Sayısı | Riskli Yapı Alanı (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------------|--------------|-------------------------------------|
| Riskli Yapı Bilgileri | 20.10.2017   | 2939.16                             |

|                     | YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m <sup>2</sup> ) | ÖNERİ PLAN (m <sup>2</sup> ) | FARK     |
|---------------------|-------------------------------------|------------------------------|----------|
| KONUT ALANI         | 2123                                | -                            | -2123    |
| TİCARET ALANI       | -                                   | -                            | -        |
| TİCARET-KONUT ALANI | -                                   | 1973,54                      | +1973,54 |
| DİĞER ALANLAR       | -                                   | 149,46                       | +149,46  |
| <b>TOPLAM ALAN</b>  | <b>2123</b>                         | <b>2123</b>                  | <b>-</b> |

\*\*Öneri Plan Fonksiyon kullanım % si : 100

**Toplam ticaret alanı=600m<sup>2</sup>**

|                            |                 |                       |                 |
|----------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| KONUT İNŞAAT ALANI         | 2123*1<br>=2123 | 2123*1.22<br>=2590,06 | +467,06         |
| TİCARET İNŞAAT ALANI       | -               | 2123*0.28<br>=594,44  | +594,44         |
| <b>TOPLAM İNŞAAT ALANI</b> | <b>2123</b>     | <b>3184,50</b>        | <b>+1061,50</b> |

|  | ARTAN İNŞAAT ALANI   | ARTAN NÜFUS            | OLUŞAN DONATI İHTİYACI      |
|--|----------------------|------------------------|-----------------------------|
| KONUT ALANI                                | 2123*0.22<br>=467,06 | 467.06/31.25<br>=14.95 | 149,46 m <sup>2</sup>       |
| <b>TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI</b> |                      |                        | <b>149,46 m<sup>2</sup></b> |

\*\* Sosyal donatı hesabı Konut Alanlarında kişi başına düşen inşaat alanı 31.25 m<sup>2</sup>, kişi başına düşen donatı alanı 10 m<sup>2</sup>'den hesaplanmıştır.

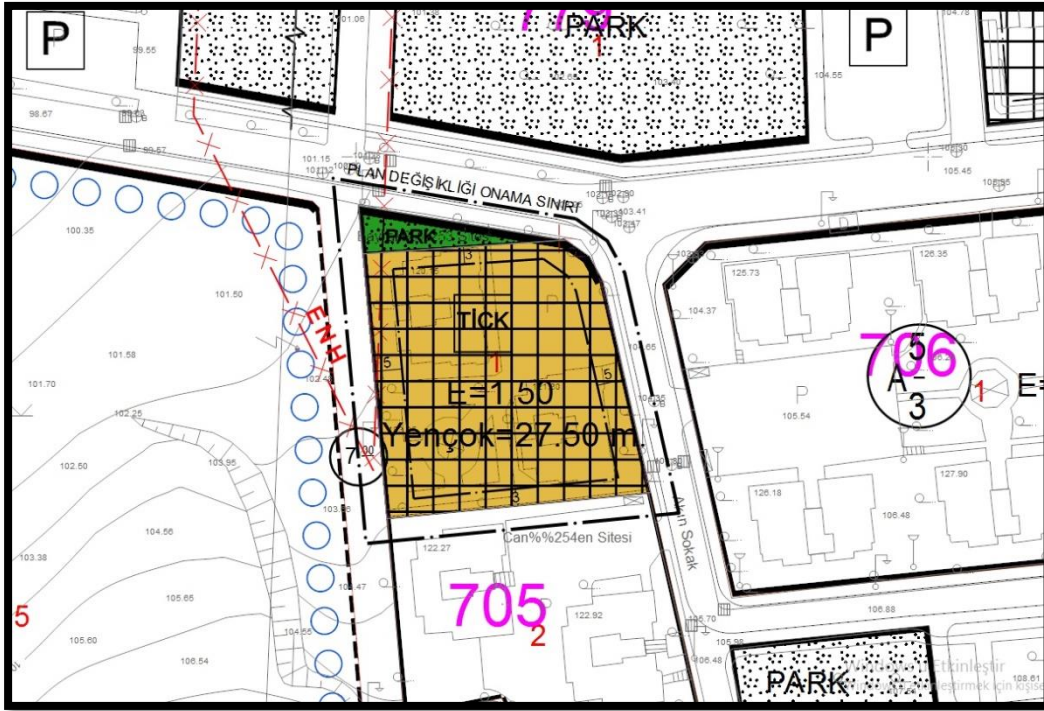
Tablo 2: Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı-1

\* **Toplam artan inşaat alanı 1061,50m<sup>2</sup> olup, ticaret alanı ise toplam 600m<sup>2</sup>'dir. Bu oranla 0.50 emsal artışının 0.28'inin ticarete kullanıldığı görülmektedir. Konut alanında emsal artışı 0.22 olup, artan konut inşaat alanı 467,06m<sup>2</sup>'dir.**

Kentsel dönüşümüne yönelik yapılan emsal artışından kaynaklı ortaya çıkan yapı yoğunluğunun gerektirdiği donatı artışı hesaplanarak gerekli donatı alanı için parsel; “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 149,46 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Bu alanlar park alanı olarak kamuya bilabedel terkedilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.” Plan notu ilave edilmiştir.

|                                      | TOPLAM ALAN (m <sup>2</sup> )                           |
|--------------------------------------|---|
| Gerekli Sosyal Donatı Alanı İhtiyacı | 149,46m <sup>2</sup>                                    |
| Önerilen Sosyal Donatı Alanı         | 149,46m <sup>2</sup> (Park Alanı:149,46m <sup>2</sup> ) |
| Kalan Sosyal Donatı Alanı İhtiyacı   | -   |

Tablo 3: Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı-2



Şekil 8: 705 ada 1 Sayılı Parsel için 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



## 7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu "Ticaret-Konut Alanı" belirlenmiş olup, donatı alanı dengesinin sağlanabilmesi için Park Alanı terki yapılmıştır.

| FONKSİYON           | MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> ) | ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> ) |
|---------------------|---|--|
| Konut Alanı         | 2123,00                                 | -                                      |
| Ticaret-Konut Alanı | -                                       | 1973,54                                |
| Park Alanı          | -                                       | 149,46                                 |
| Toplam              | 2123,00                                 | 2123,00                                |

Tablo 4: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Kullanımları

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

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 149,46 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Bu alanlar Park Alanı olarak kamuya bilabedel terkedilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

3) 705 ada, 1 parselin alanı 2123 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) 705 ada, 1 parselde emsal alanının %81,33'ü Konut, %18,67'si Ticaret 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.