



**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BEŞEVLER MAHALLESİ,
705 ADA, 1 PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Dosya No:
PİN:

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

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

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 Bursa 1/25.000 Ölçekli 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	8

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 Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan Değişikliği Öncesi Plan Durumu	7
Şekil 5: 1/5000 Ölçekli Kentsel Dönüşüme İlişkin (İptal Edilen) Nazım İmar Planı Durumu	7
Şekil 6: 705 ada 1 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	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	8

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 girilmiştir. 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.

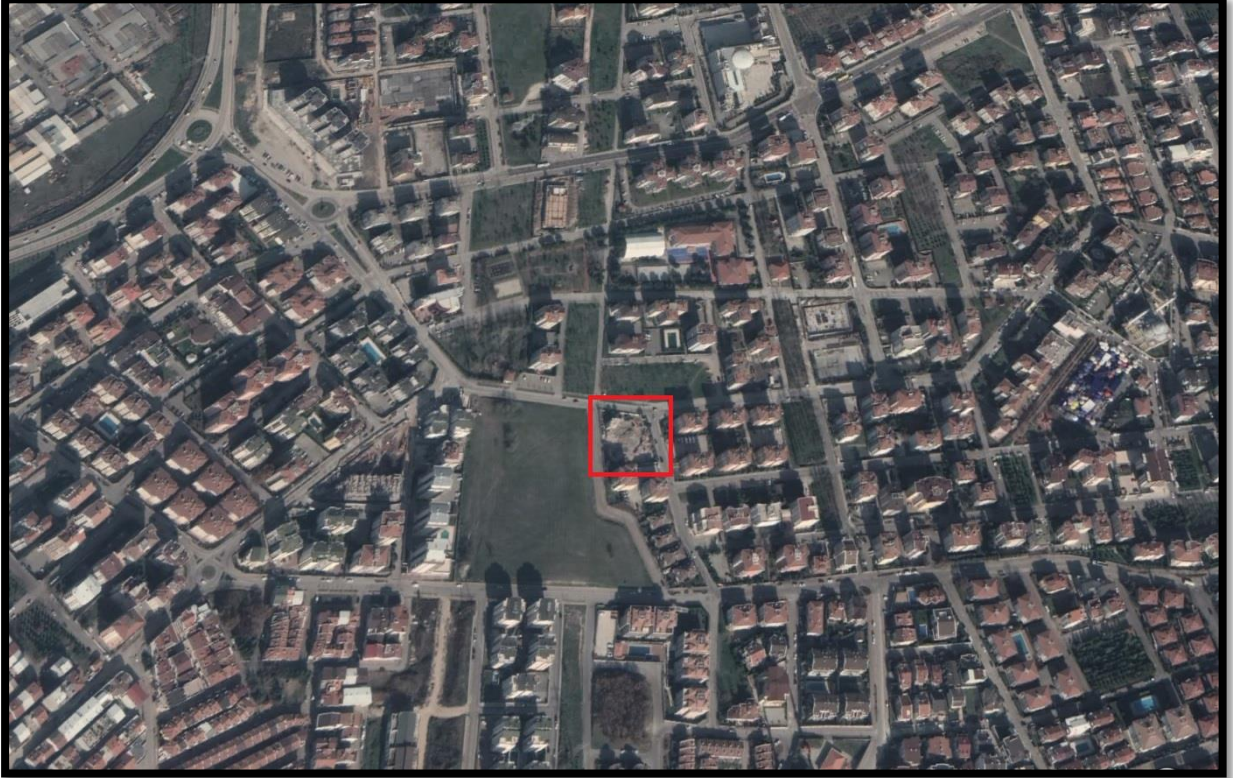
Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; Bursa 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda planlama alanı "Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı"nda kalmaktadır. Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan Değişikliği öncesi "Konut Alanı" planlı olan parsel, Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan Değişikliği ile "Ticaret-Konut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

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.06.2017 tarih ve 1947 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 İmar Planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği birlikte onaylanmıştır. Plan değişikliğine ilişkin mahkeme sürecine istinaden, planlama hiyerarşisinin bozulmaması amacı ile parselin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında tekrar "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlanması talep edilmektedir.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi'nde bulunan yaklaşık 2123,44 m² 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.

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanı, mevcutta Ticaret-Konut Alanı olup parselde bulunan riskli yapılar yıkılmış durumdadır. Parselin çevresinde de Ticaret- Konut Alanı kullanımı yoğunluktadır. Ticaret-Konut Alanı kullanımı dışında alanda düzenlenmiş Park Alanları, İlkokul Alanları, Sağlık Alanları ve Ticaret Alanları mevcuttur.

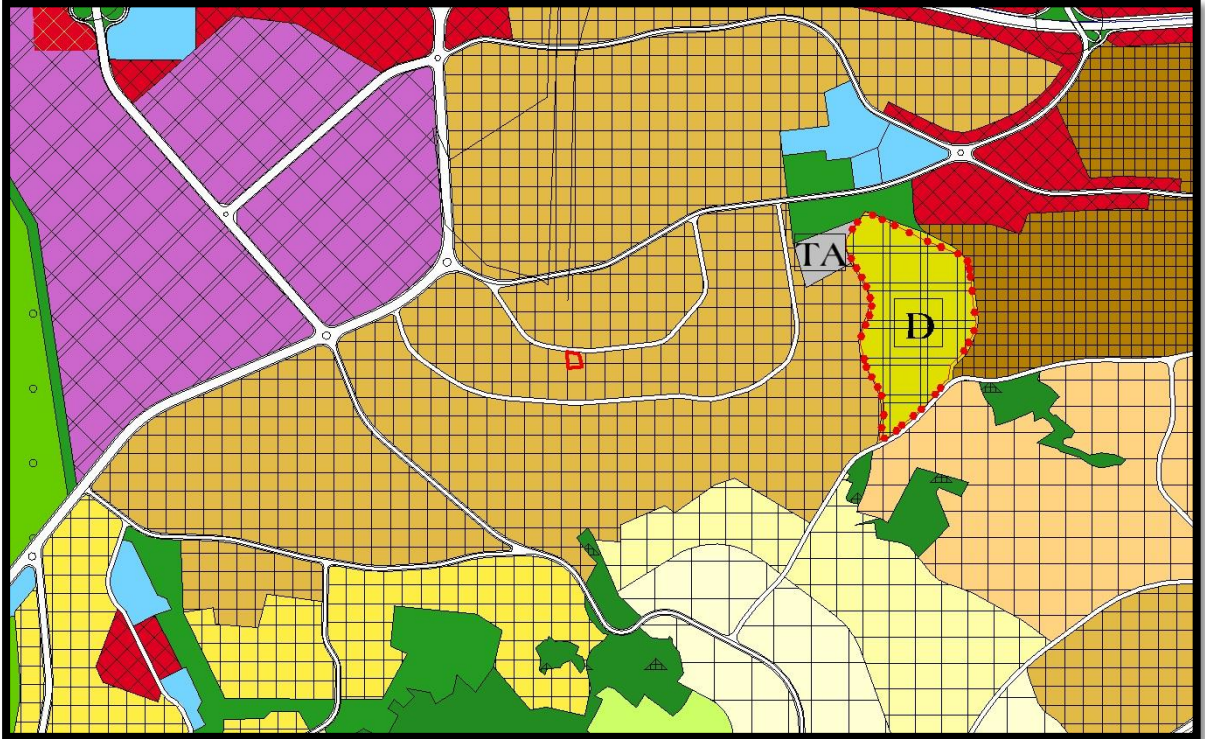
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 705 ada 1 sayılı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, tamamı özel mülkiyete aittir. Toplam alan büyüklüğü 2123 m²'dir.

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

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

Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı" olarak tanımlanmıştır.



Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı içindeki Yeri

6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan Değişikliği öncesi "Konut Alanı" planlı olan parsel, Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan Değişikliği ile "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlanmış, ancak bu plan değişikliği iptal edilmiştir.



Şekil 4: 1/5000 Ölçekli Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan Değişikliği Öncesi Plan Durumu



Şekil 5: 1/5000 Ölçekli Kentsel Dönüşüme İlişkin (İptal Edilen) Nazım İmar Planı Durumu

FONKSİYON	PARSEL ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m²)
Konut Alanı	1668,36

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 H21C05D4C pafta, 705 ada, 1 numarada kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde; parselin tekrar "Ticaret-Konut Alanı" olması öngörülmüştür.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.06.2017 tarih ve 1947 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 İmar Planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği birlikte onaylanmıştır. Plan değişikliğine ilişkin mahkeme sürecine istinaden, 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 6: 705 ada 1 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu ve parsel büyüklükleri aşağıdaki gibidir. Parsel alan büyüklüğü ile TICK fonksiyon büyüklüğü arasındaki fark 1/5000 Ölçekli çizim tekniğinden kaynaklanmaktadır.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN (m²)	ÖNERİ ALAN (m²)
Konut Alanı	1 688,36	-
Ticaret-Konut Alanı	-	1 688,36

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