



**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BEŞEVLER MAHALLESİ,  
267 ADA, 2 VE 3 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
...../...../..... tarih ve ..... 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 .....	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
6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu.....	8
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI .....	10
7.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Kullanımları .....	13
7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan 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.....	6
Şekil 4: 1/5000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Nazım İmar Planı Durumu .....	7
Şekil 5: 1/5000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm İlişkin BBB Meclisi'nin 26.04.2017/1213 Sayılı İptal Edilen Nazım İmar Planı Durumu.....	7
Şekil 6: 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Uygulama İmar Planı Durumu.....	8
Şekil 7: 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm İlişkin BBB Meclisi'nin 26.04.2017/1213 Sayılı İptal Edilen Uygulama İmar Planı Durumu.....	9
Şekil 8: 267 Ada 2 ve 3 Sayılı Parsellere İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	12

### TABLO LİSTESİ

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

## 1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi, 267 ada 2 ve 3 sayılı parselleri kapsamaktadır. Planlama alanı iki parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parsellerin mevcut durumuna bakıldığında parsellerde deprem riski taşımakta olan yapılar yıkılmış ve yeniden yapılaşma süreci neredeyse tamamlanmıştır. Planlama alanı, önemli bir ulaşım aksı olan Lefkoşa Caddesinin batısında konumlanmıştır. Parselin çeperinde ise Konut ve Ticaret Alanları bulunmakta olup bunun dışında Alışveriş Merkezleri ve Yeşil Alanlar mevcuttur.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı” olarak tanımlanmıştır. 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı’nda parseller, Kentsel Dönüşüm Öncesi Mevcut Durumda “Konut Alanı” planlı olup, son olarak Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 26.04.2017 tarih 1213 sayılı kararı ile söz konusu parsel “Ticaret-Konut Alanı” olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği mahkeme kararı ile iptal edilmiştir.

Yürürlükteki 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, kentsel dönüşümüne ilişkin plan notları eklenerek uygun bulunmuştur. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 26.04.2017 tarih 1213 sayılı kararı ile onaylanan bu plan değişikliği iptal edilmiştir.

Parselin 17.07.2017 tarihli riskli yapı şerhi bulunmakta olup, mevcutta bulunan riskli yapılar yıkılmış durumdadır. Söz konusu parselde; nüfus veya yapı yoğunluğundan kaynaklı donatı ihtiyacının karşılanmasına yönelik kentsel dönüşümüne ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır. Parselde yapımı devam etmekte olan projede kentsel dönüşümüne ilişkin alınan emsal artışı hakkının devamlılığının sağlanabilmesi ve yönetmelikler çerçevesinde artan inşaat alanına ilişkin gerekli donatının sağlanması amacıyla 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talep edilmektedir.

## 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

### 2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesinde bulunan yaklaşık 4989,00 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde ağırlıklı olarak Konut Alanları, Alışveriş Merkezleri, Ticaret Alanları Ve Yeşil Alanlar bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

### 2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, önemli bir ulaşım aksı olan Lefkoşa Caddesinin batısında konumlanmıştır. Söz konusu parseller; alanın doğusundan geçen Barış Sokak (10 m.), batısından geçen Olgun Sokak (10 m.) ve güneyinden geçen Gülbiten Sokak (10 m.) üzerinden 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 düşük eğim derecesine sahip olup, eğim %0-1 arasında değişmektedir.

#### 3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı güney-kuzey istikametinde denizden 112-113 m. yüksekliktedir.

#### 3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli güneydoğu bakılıdır.

#### 3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanı geneli eğimsiz olduğundan herhangi bir yöne bakılı değildir.

## 4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

### 4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanında, mevcutta bulunan yapılar yıkılmış durumda olup, yeniden yapılaşma sürecine girmiştir. Yapılaşma büyük oranda tamamlanmış durumdadır. Alanın çevresinde ağırlıklı olarak Konut Alanları, Ticaret Alanları, Alışveriş Merkezleri ve Yeşil Alanlar bulunmaktadır.

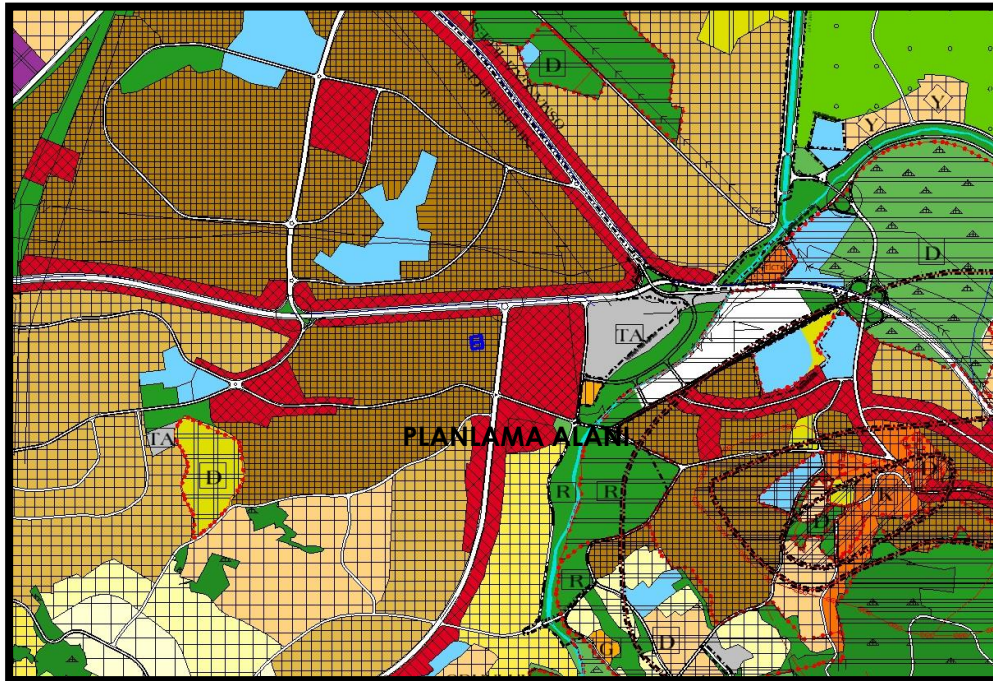
## 5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 267 ada 2 ve 3 sayılı parseller olmak üzere iki parselden oluşmakta olup, özel mülkiyete aittir. Toplam alan büyüklüğü 4989,00 m<sup>2</sup>'dir.

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

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

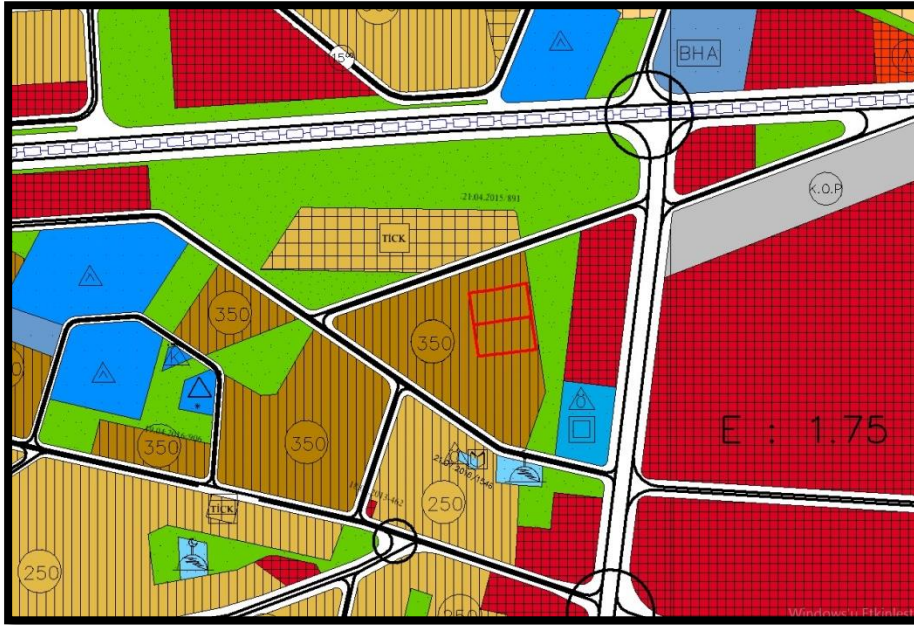
Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda planlama alanı “Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı” olarak tanımlanmıştır. Planlama alanın çevresi ağırlıklı olarak Konut ve Ticaret Alanı olarak planlıdır.



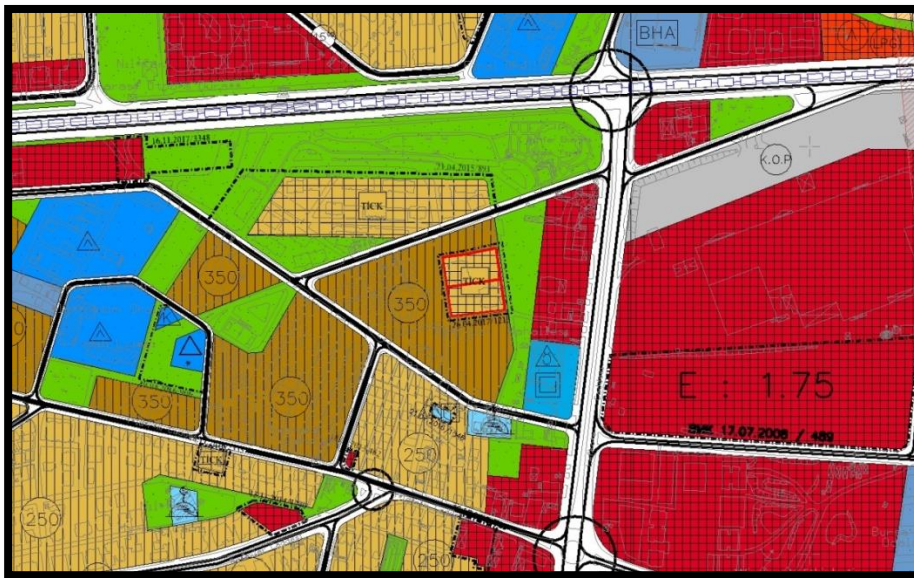
Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri

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

1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda parsel, Kentsel Dönüşüm Öncesi Mevcut Durumda "350 ki/ha yoğunluklu Konut Alanı" planlı olup, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 26.04.2017 tarih 1213 sayılı kararı ile onaylanan Kentsel Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı ile birlikte "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği mahkeme kararı ile iptal edilmiştir.



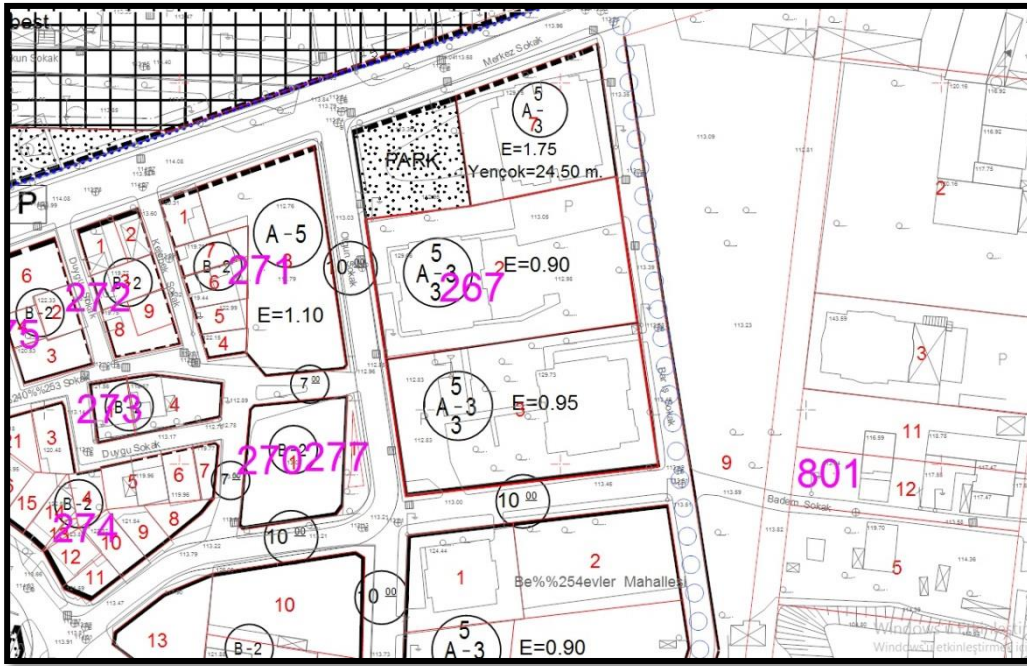
Şekil 4: 1/5000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Nazım İmar Planı Durumu



Şekil 5: 1/5000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm İlişkin BBB Meclisi'nin 26.04.2017/1213 Sayılı İptal Edilen Nazım İmar Planı Durumu

### 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 267 ada 2 parsel, Ayrık Nizam E:0.90, 3 Kat, yapılaşma koşullu “Konut Alanı”, 267 ada 3 parsel ise, Ayrık Nizam E:0.95, 3 Kat, yapılaşma koşullu “Konut Alanı” planlıdır.



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

Söz konusu parsel, Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan Değişikliği sonrası “Ticaret-Konut Alanı” olarak planlanmıştır. Plan değişikliğine ilişkin,

“1) Riskli Yapı şerhi aldığı takdirde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın, 05.09.2016 tarih ve E. 14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı Kanun'un 6. Maddesinin 12. Bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği geçerlidir. Kentsel Dönüşüm yapılması durumunda 267 ada 3 parselde E:1.45, Taks: 0.50, Yençok: 30.50 m., 267 ada 2 parselde E:1.40, Taks: 0.50, Yençok: 30.50 m. olarak uygulanacaktır.

2) Bina kotu yolun en yüksek noktasından alınacaktır.

3) 2. Bodrum kat açığa çıkabilir.

4) Bina subasman kotu 3.00 olacaktır.



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

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21C05C3A pafta, 267 ada, 2 ve 3 numarada kayıtlı taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; riskli yapıların ortadan kaldırılıp, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturulması amaçlanmıştır. Parselin 17.07.2017 tarihli Riskli Yapı Şerhi bulunmakta olup, mevcutta bulunan riskli yapılar yıkılmış durumdadır.

Söz konusu parselde; nüfus veya yapı yoğunluğundan kaynaklı donatı ihtiyacının karşılanmasına yönelik kentsel dönüşüme ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır. Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan Değişikliği öncesinde 267 ada 2 parsel, Ayrık Nizam E:0.90, 3 Kat, yapılaşma koşullu "Konut Alanı", 267 ada 3 parsel ise, Ayrık Nizam E:0.95, 3 Kat, yapılaşma koşullu "Konut Alanı" planlı, mevcutta ise plansız olan parsellerin fonksiyonu "Ticaret-Konut Alanı" belirlenmiş olup, yapılaşma koşulları 267 ada 2 parsel için E:1.40, Yençok:30.50 m., 267 ada 3 parsel için E:1.45, Yençok:30.50 m. olarak belirlenmiştir. Söz konusu plan değişikliğinde sosyal donatı alanı dengesinin sağlanabilmesi amacı ile Yol Alanı ve Park Alanı terki yapılmıştır. 267 ada 2 parselin kuzey cephesinden 3 metre, batı yönündeki yol cephesinden 5 metre, doğu cephesindeki Park Alanı'ndan ise 1 metre çekme mesafesi önerilmiştir. 267 ada 3 parselin güney yönündeki yol cephesinden ve parka bakan cephesinden 1'er metre, batı ve doğu yönündeki yol cephelerinden ise 5'er metre çekme mesafesi önerilmiştir.

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B, METRUK)
267/2	2494,50	NAZAR SİTESİ	B
267/3	2494,50		
<b>TOPLAM</b>	<b>4989,00</b>		

	Tarihi/Sayısı	Bağımsız Bölüm (m <sup>2</sup> )	Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )
Ruhsat Bilgileri (267/2)	22.02.2018-1040/13	6962,00	9668,95
Ruhsat Bilgileri (267/3)	03.04.2018-1046/01	6441,50	9467,30
<b>TOPLAM</b>		13403,50	19136,25

	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m <sup>2</sup> )
Riskli Yapı Bilgileri	17.07.2017	6364,74

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ PLAN (m <sup>2</sup> )	FARK
KONUT ALANI	4989,00	-	-4989,00
TİCARET ALANI	-	-	-
TİCARET-KONUT ALANI	-	4303,24	+4303,24
DİĞER ALANLAR	-	685,76	+685,76
<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>4989,00</b>	<b>4989,00</b>	<b>-</b>

\*\*Öneri Plan Fonksiyon kullanım % si : 100 (%95,06'sı Konut, %4,94'ü Ticaret)

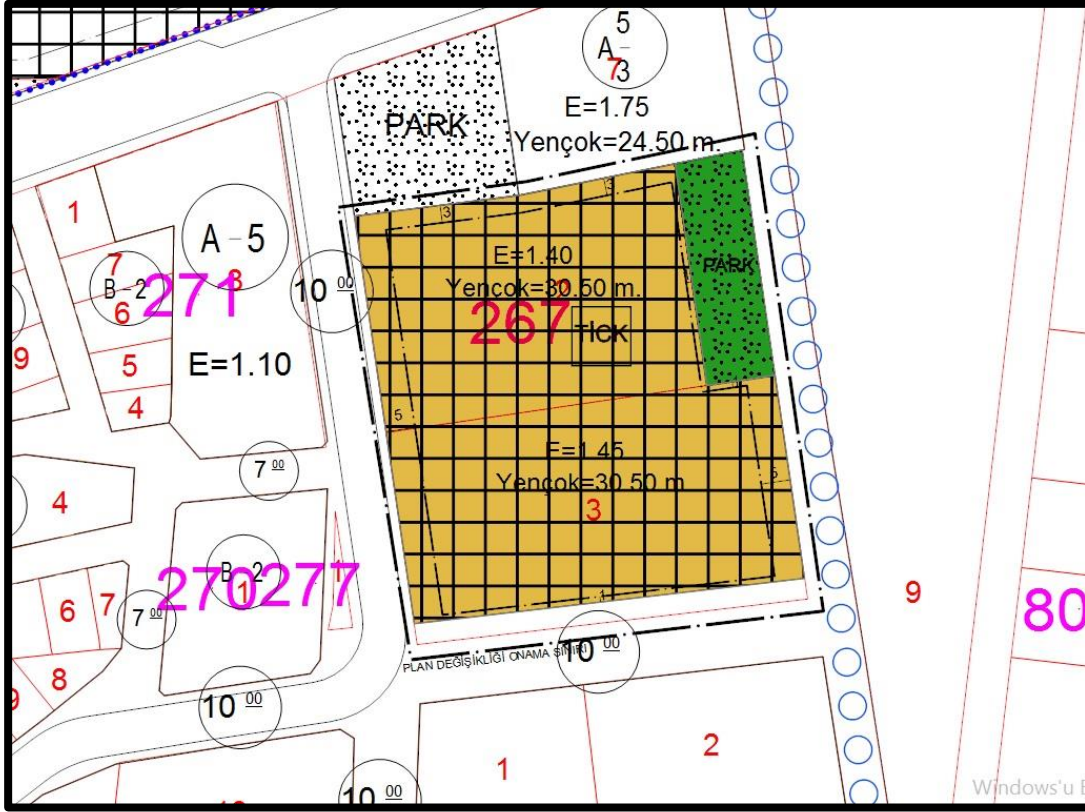
**Ticaret Alanı= 351,50 m<sup>2</sup>**

	MEVCUT İNŞAAT ALANI	ÖNERİ İNŞAAT ALANI	ARTAN İNŞAAT ALANI
TİCARET-KONUT ALANI	-	4989x1.425=7109,33	-
KONUT İNŞAAT ALANI	2494,50x0.90=2245,05 2494,50x0.95=2369,78 <b>TOPLAM=4614,83</b>	6757,83	+2143
TİCARET İNŞAAT ALANI	-	351,50	+351,50
<b>0.50 EMSAL İLE ARTAN İNŞAAT ALANI</b>			<b>2494,50</b>

	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	2143	2143/31.25=68.58	685,76 m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI</b>			<b>685,76 m<sup>2</sup></b>

\*\*Sosyal donatı hesabı Konut Alanlarında kişi başı 31,25 m<sup>2</sup> üstünden yapılacaktır. Kişi başı 10 m<sup>2</sup> sosyal donatı alanı ayrılacaktır.

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



Şekil 8: 267 Ada 2 ve 3 Sayılı Parsellere İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Kentsel dönüşüme yönelik yapılan emsal artışından kaynaklı ortaya çıkan yapı yoğunluğunun gerektirdiği donatı artışı hesaplanarak gerekli donatı alanı için parsele; **“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 685,76 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Bu alanlar yol alanı ve park alanı olarak kamuya bilabedel terkedilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.”** plan notu ilave edilmiştir.

	TOPLAM ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	
GEREKLİ SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI	685,76 m <sup>2</sup>	
ÖNERİLEN	685,76 m <sup>2</sup>	
SOSYAL DONATI ALANI	YOL ALANI	237,97 m <sup>2</sup>
	PARK ALANI	447,79 m <sup>2</sup>
KALAN SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI	-	

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

## 7.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Kullanımları

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

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )
KONUT ALANI	4989,00	-
TİCARET-KONUT ALANI	-	4303,24
YOL ALANI	-	237,97
PARK ALANI	-	447,79
TOPLAM	4989,00	4989,00

Tablo 3: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Kullanımları

## 7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan 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 685,76 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Bu alanlar yol alanı ve park alanı olarak kamuya bilabedel terkedilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

3) Emsal 4989,00 m<sup>2</sup> üzerinden hesaplanacaktır.

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

5) Emsale konu inşaat alanının %95,06'sı Konut Alanı, %4,94'ü ise 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.

7) Parsellerden terk edilecek park alanı, Nilüfer Belediyesi'nce uygun bulunacak peyzaj projesi doğrultusunda parsel malikince yapılacaktır. Düzenleme projesi belediyence uygun bulunmadan ve gerçekleştirilmesine ilişkin taahhüt alınmadan inşaat ruhsatı, taahhütname gerçekleştirilmeden yapı kullanma izni verilemez.