



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

METROPOLİTEN ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BEŞEVLER MAHALLESİ
575 ADA 4 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ BEŞEVLER REVİZYON
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
___/___/2019 tarih ve _____sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1.1.İŞİN TANIMI.....	3
1.2.İMAR PLANI YAPIM GEREKÇESİ.....	3
1.3.İMAR PLANI YAKLAŞIMI	3
1.4.İMAR PLANININ HEDEFİ.....	4
1.5.İMAR PLANININ KAPSAMI.....	5
2.1.PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	5
2.2.YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR.....	5
3.1.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	6
3.2.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	7
3.3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ HAZIRLANAN ALANININ 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU	8
3.3.1. Kentsel Dönüşüm Öncesindeki Uygulama İmar Planı Kullanım Kararları.....	8
3.3.2. Plan Değişikliği Hazırlanan Alanın, Kentsel Dönüşüm Sonrası Mevcut Uygulama İmar Planı Kullanım Kararları.....	9
3.5.PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU	10
3.6.PLANLAMA ALANI JEOLÖJİK DURUM.....	10
4.1.PLAN ALANI KULLANIM BÜYÜKLÜKLERİ	12
4.2.PLAN NOTLARI	13

Haritalar Listesi

Harita 1 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü.....	6
Harita 2 Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Yeri	7
Harita 3 Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Durumu	8
Harita 4 Kentsel Dönüşüm Öncesi 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı Kararları.....	9
Harita 5 Mevcut 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı Kararları.....	10
Harita 6 Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	11

Tablolar Listesi

Tablo 1 Planlama Alanı Alan Kullanım Dağılım	12
--	----

1.GİRİŞ

1.1.İŞİN TANIMI

Planların kademeli birlikteliği İlkesinden 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 **1.319,00 m²** alanda, yasa ve yönetmeliklere uygun olarak **"Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi, H21C05D3A pafta, 575 Ada 4 Parsel, 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı Değişikliği"** hazırlanması işidir.

1.2.İMAR PLANI YAPIM GEREKÇESİ

Planların kademeli birlikteliği İlkesinden 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 **1.319,00 m²** alanda, yasa ve yönetmeliklere uygun olarak plan değişikliği hazırlanmıştır. Plan Değişikliğinde; yapıların fiziksel olarak dayanımsız olduğu **RİSKLİ YAPI TESPİTİ** ile **"İSPATI"** temel alınarak, planlama stratejisi şekillendirilmiştir.

Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi, H21C05D3A pafta, 575 Ada 4 Parsel, 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu 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 karşılanabildik, 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.

1.3.İMAR PLANI YAKLAŞIMI

Uygulama planları genel olarak; yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi

yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren tatbikat kararlarını özetleyen dokümanlardır.

Bu noktada temel yaklaşım, ele alınan sorunları çözmek üzere geliştirilen politika, strateji, taktik ve teknik müdahale kararlarını hayata geçirebilmektir.

Bu çerçevede planlama çalışmalarında beklenenleri genel olarak üç grupta toplayabiliriz:

- Planın ana kullanım kararlarına uyumlu olmak,
- Kentlerin yıpranan dokularının yenilenmesinin yapı, malik, çevre, finansman, altyapı, mülkiyet arasında birliktelik oluşturarak uygulama planı yönlendirmek.
- Kamusal ihtiyaçların; yasa ve yönetmelikler, planın kullanım oranları bazında tespiti ve nüfusun farklılaşan ihtiyaçları ve farklılaşan erişilebilirlikler açısından tespitini yapma önceliği ile planlama ve uygulama arasındaki bağlantıları kurmaktır.

1.4.İMAR PLANININ HEDEFİ

Planlama alanında, yapıların fiziksel olarak dayanımsız olduğu **RİSKLİ YAPI TESPİTİ** ile **"İSPATI"** temel alınarak, daha güvenli, daha çevreci, daha sosyal alanlı ve ulaşım altyapısının önemli bir basamağını oluşturan otopark alanlarının en üst seviyeye çıkartılması ana hedefler olarak belirlenmiştir.

Kullanıcıların, tüm ihtiyaçlarına cevap veren, gerekli konforu sunduğu, çağın gerekliliklerine uygun dizayn edilmiş mekanlarda yaşamın sürdürülmesi, ısı yalıtım, enerji verimliliği ilkeleri ile hem bireysel kullanıcıların ekonomik yaşamlarına katkı sunulması hem de küresel olumsuzlukların bertarafının sağlanması yönünde katkı konulması hedeflenmektedir.

Plan değişikliğinde; tüm kullanıcılarının, sosyal ve kültürel gereksinimlerini karşılanmasını, bu gereksinimleri için fonksiyon, yapı düzeni ve ulaşım koşullarının düzenlenmesi, fen ve sağlık kurallarına uygun güvenli bir çevrenin oluşturulması, yakın çevre doğal kaynak alanlarına maksimum özen gösteren ve bölgeyi geliştirerek daha iyi bir çevre yaratılması ana hedefler arasında yer almaktadır.

Yapılan çalışmalarda genel hedef aşağıdaki şekilde ifadelendirilmiştir.

Plan değişikliğinde; yerleşme ve yapılaşmanın plan, fen, sanat, sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşmasını temin etmek, afet etkilerinin azaltılması ve doğal, kültürel çevrenin ve

ekolojik sistemlerin korunması, yaşatılması hedeflenmiştir.

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 ve 1/1.000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı sınırları içinde, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi H21C05D3A pafta, 575 Ada 4 Parsel İçin **1.319,00** m2 bir alanı kapsamaktadır.

Planlamanın sağlıklı yapılabilmesi verilerin güncel ve sağlıklı olması ile doğru orantılıdır. Bu kapsamda planlama İçin gerekli verilerin temini de bu İş kapsamında. 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 Bursa Merkez alanının İzmir Yolu istikametinde Nilüfer merkez alanında Beşevler Caddesi ile Bilginler Caddesi arasında yer almaktadır. Plan değişikliğine konu olan alan, Bursa İli, Nilüfer ilçesi belediye sınırları içerisinde yer almaktadır. H-21 -c2 - 1 /25000 paftasında yer alır.

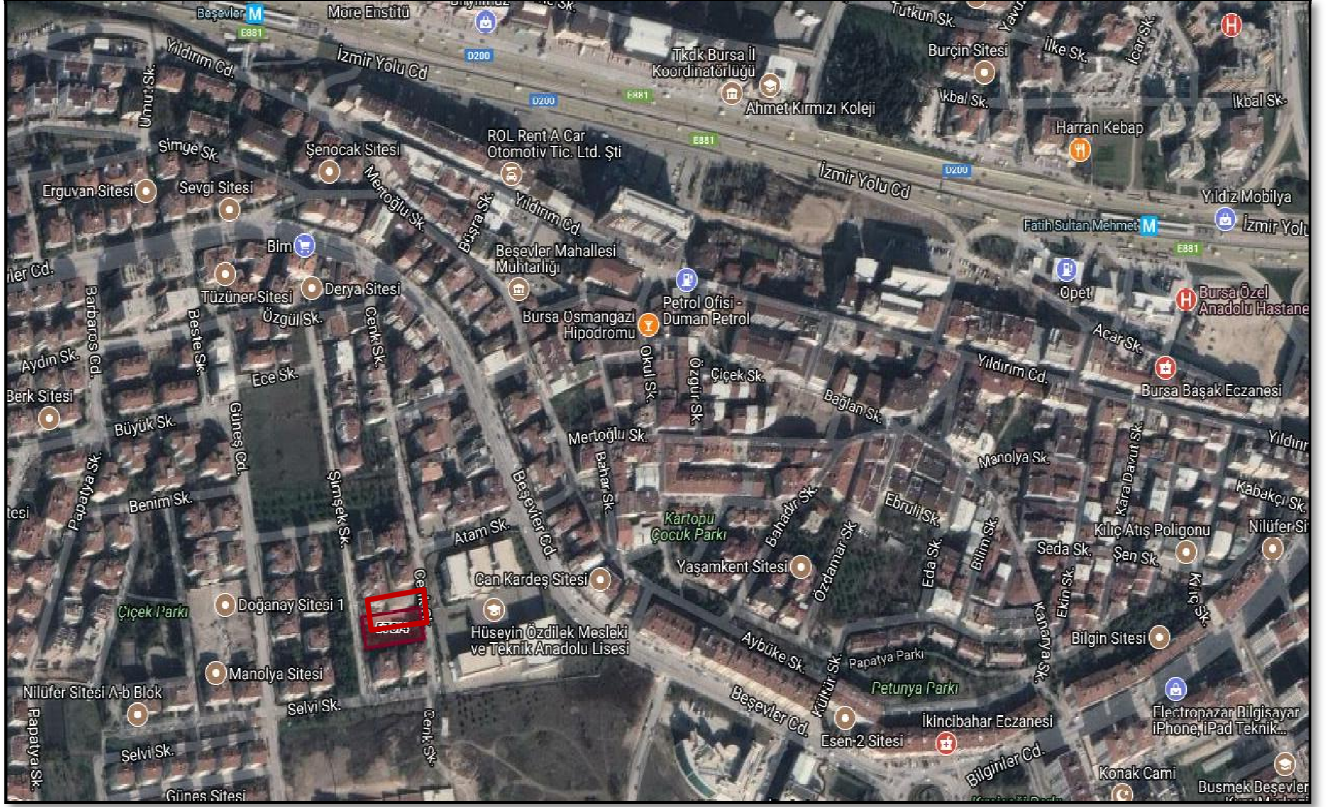
2.2.YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR

Bursa İli konumu itibariyle ana ulaşım güzergâhları üzerinde yer almaktadır. Kent coğrafi konumu sebebi ile kara ulaşımında önemli bir yere sahiptir.

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

Plan değişikliği hazırlanan alan ise Nilüfer İlçesinin merkez alanında, Bursa İzmir Yolu Caddesi'nin yaklaşık 400 m. güney-batısında, Beşevler Caddesi'nin 120 metre batısında yer almaktadır.

Planı sınırları, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi, H21C05D3A pafta, 575 Ada 4 Parsel 1.319,00 m² bir alanı kapsamaktadır.



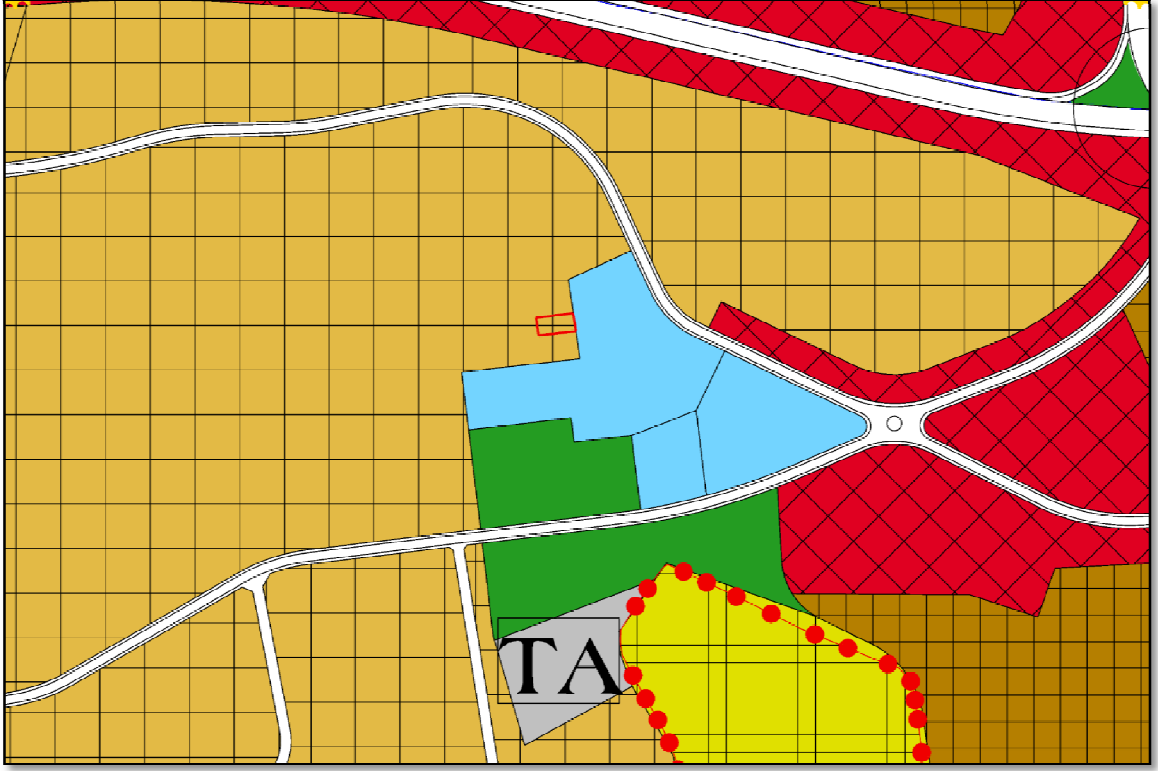
Harita 1 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

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 Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı (275 kişi/ha.) olarak planlıdır.

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

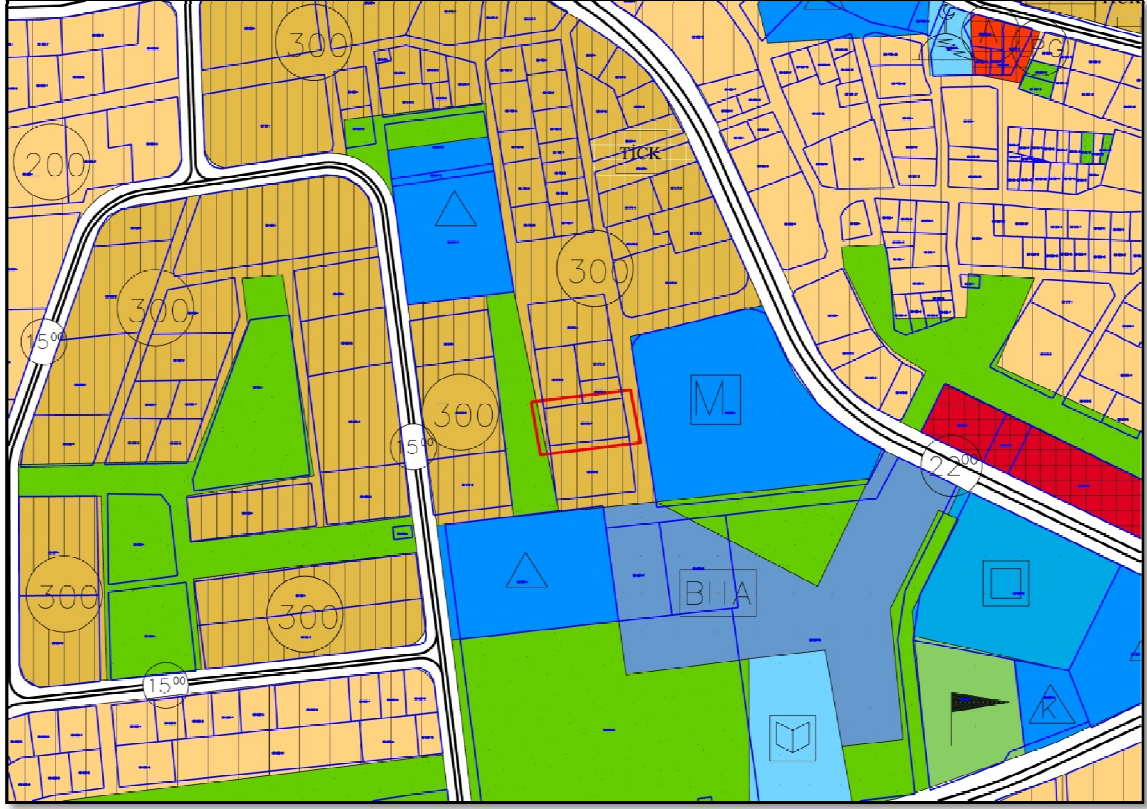


Harita 2 Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Yeri

3.2.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında; Plan değişikliği yapılan 575 ada 4 parsel **Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı** (300 kişi/ha.) olarak planlıdır.

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

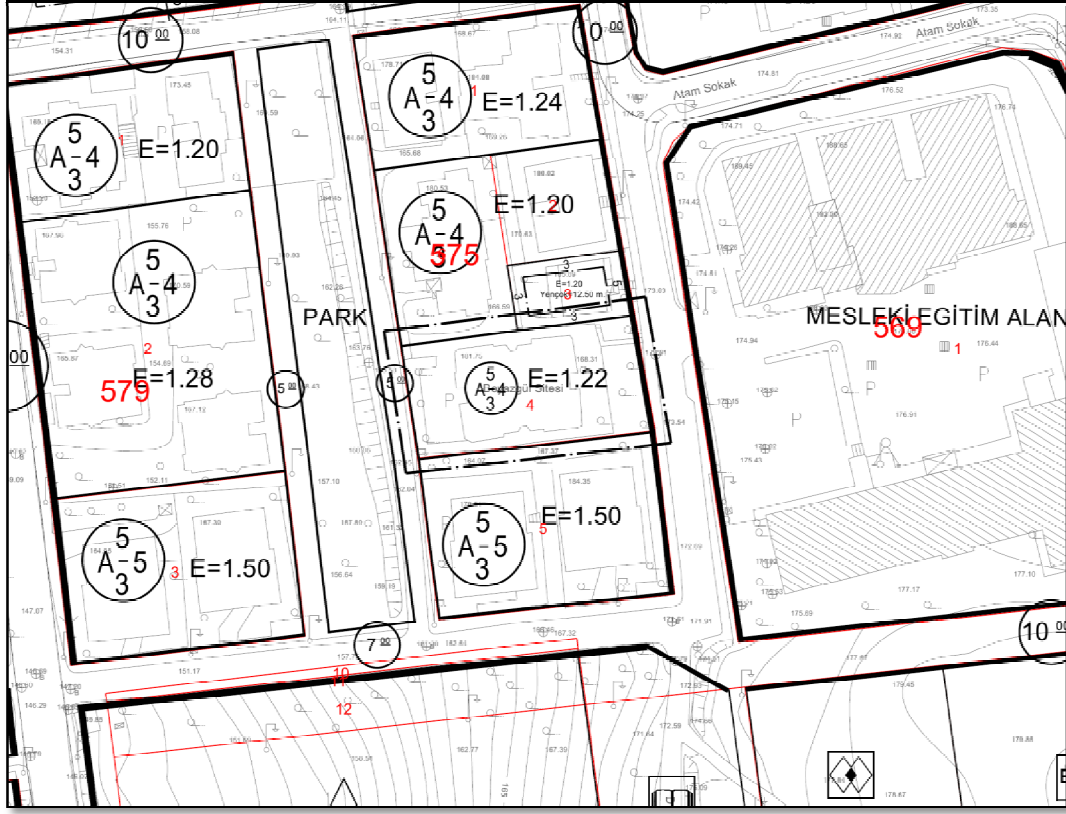


Harita 3 Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Durumu

3.3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ HAZIRLANAN ALANININ 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU

3.3.1. Kentsel Dönüşüm Öncesindeki Uygulama İmar Planı Kullanım Kararları

Plan değişikliği hazırlanan Beşevler Mahallesi 575 ada 4 parsel 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planında EMSAL: 1.22, Ayrık Nizam 4 Katlı Konut Alanı olarak planlıdır. Parsel doğudan 10 m genişliğinde; batıdan ise 7 m genişliğinde yollara cepheli durumdadır.



Harita 4 Kentsel Dönüşüm Öncesi 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu

Uygulama İmar Planı Kararları

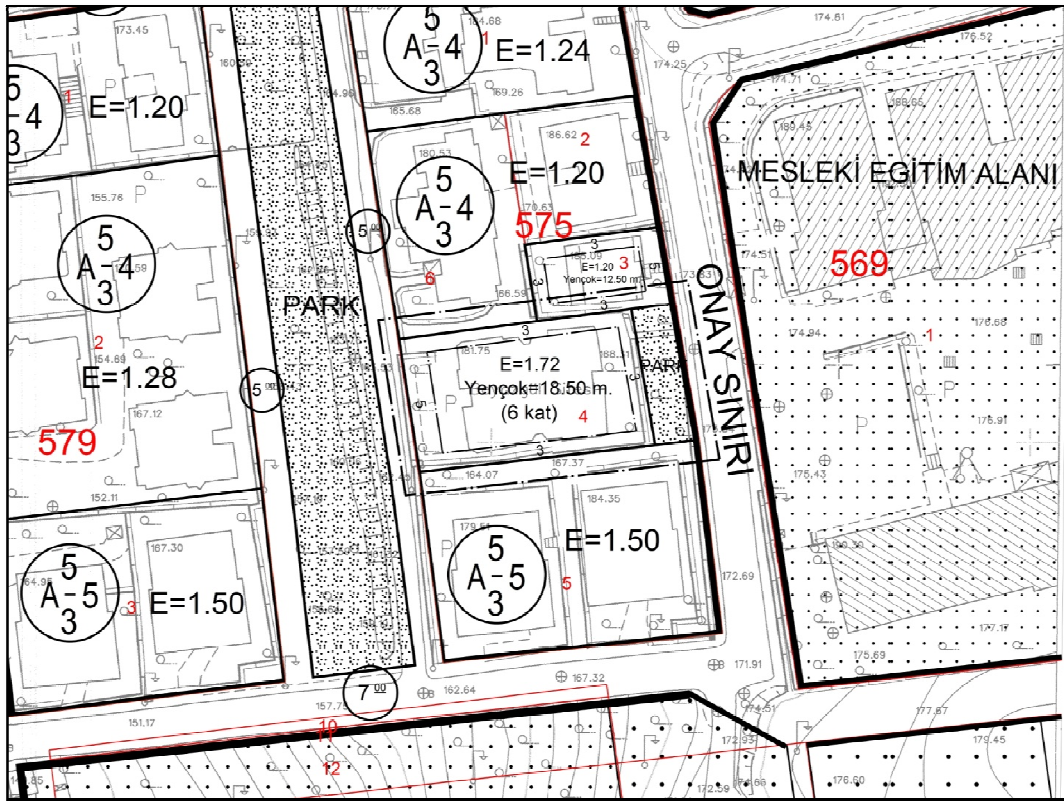
3.3.2. Plan Değişikliği Hazırlanan Alanın, Kentsel Dönüşüm Sonrası Mevcut Uygulama İmar Planı Kullanım Kararları

Plan değişikliği hazırlanan Beşevler Mahallesi 575 ada 4 parsel 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planında E=1.22 yapılaşma koşulu ile Konut Alanı olarak planlıdır. Mevcut durumda plan notları; **1)** Riskli yapı şerhi aldığı takdirde 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 geçerlidir. Kentsel dönüşüm yapılması durumunda E=1.72, Yençok=6 kat olarak uygulanacaktır. **2)** Su basman kotu 3 mt. yapılabilir. **3)** Bodrum katlar açığa çıkabilir. 2 Bodrum kat ortak mekan ve otopark olarak kullanılacaktır. **4)** 1.Bodrum katta iskan edilen alanın %50 si emsale dahildir. **5)** Üst kat ile bağlantılı çatı piyesi yapılabilir. çatı piyesi emsale dahil değildir. **6)** Teras çatı yapılabilir. **7)** Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılacaktır."

edilmiştir.

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 Uygulama İmar Planı kapsamında olup planın yapıldığı tarihten günümüze kadar plandaki değişim incelendiğinde nüfusta azalma olduğu görülmüştür. Yıllara sari süreç içerisinde plan bütününde Ticaret-Konut Alanı ve Ticaret Alanına doğru olan değişimler sonucunda plan nüfusunda azalma gerçekleşmiştir. Dolayısı ile nüfustaki söz konusu azalan yöndeki değişim tüm altyapı ve donatı dengesini doğrudan (pozitif yönde) etkilemektedir.

İlave emsal artışı sonucu parselde; nüfus 21,10 kişi artmıştır. Artan nüfusa ilişkin Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından belirlenen donatı hesabı doğrultusunda 211 m² donatı ihtiyacı oluşmuştur. Donatı ihtiyacının 211 m²'si parsel içinde park alanı olarak düzenlenerek karşılanmıştır.



Harita 6 Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

4.1.PLAN ALANI KULLANIM BÜYÜKLÜKLERİ

Plan değişikliği hazırlanan Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi, H21C05D3A pafta, 575 Ada 4 Parselin yeni ve eski durumdaki alan kullanımı dağılımları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Parsel alanında planlanan Konut toplam inşaat alanının %100 oranında Konut Alanı kullanılacağı düşünülerek yapılan düzenlemeye ilişkin Bursa Büyükşehir Belediyesinin aldığı karar doğrultusunda artan emsal alanına tekabül eden sosyal donatı hesabı tablo olarak aşağıda gösterilmiştir.

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B,METRUK)
575/4	1,319.00	BEYAZGÜL SİTESİ	B GRUBU
	Tarihi/Sayısı	Bağımsız Bölüm (m²)	Toplam İnşaat Alanı (m²)
Ruhsat Bilgileri	YOK	YOK	YOK
	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m²)	
Riskli Yapı Bilgileri	14.08.2017	2251.37	
	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m²)	ÖNERİ PLAN (m²)	FARK
KONUT ALANI	1,319.00	1,108.00	-211.00
PARK ALANI	0.00	211.00	211.00
TOPLAM ALAN	1,319.00	1,319.00	0.00

**Öneri Plan Fonksiyon kullanım % si : % 100 konut olarak kullanılacaktır.

KONUT İNŞAAT ALANI	1319,00x1.22=1609,18	1319,00x1.72=2268,68	659.50
TOPLAM İNŞAAT ALANI	1609.18	2268.68	659.50
	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	659.50	659.50/31,25=21,10	21,10x10=211,00
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			211.00

**Sosyal donatı hesabı Konut Alanlarında kişi başı 31.25 m² üstünden yapılacaktır. Kişi başı 10 m² sosyal donatı alanı ayrılacaktır.

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 m² ve kişi başı en düşük donatı alanı 10 m²olarak kabul edilmiş ve 211.00 m² olarak hesaplanmıştır. Bu alanlar park alanı olarak kamuya bilabedel terk edilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.
3. Emsal 1319,00 m² üzerinden hesaplanacaktır
4. Planda kamuya terk edilen alanlar (yol, otopark ve park) planda öngörülen kullanım fonksiyonları dışında kullanılamaz.
5. Emsale konu inşaat alanının %100'ü Konut 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.
7. Parsellerden terk edilecek park alanı, Nilüfer Belediyesi'nce uygun bulunacak peyzaj projesi doğrultusunda parsel malikince yapılacaktır. Düzenleme projesi uygun bulunmadan ve gerçekleştirilmesine ilişkin taahhüt alınmadan inşaat ruhsatı, taahhütname gerçekleştirilmeden yapı kullanma izni verilemez.