

**BURSA İLİ NİLÜFER İLÇESİ DEMİRCİ MH.  
H21C04C3A-3B-3C-3D PAFTA 2915 ADA 1-12, 2919 ADA 3,  
2942 ADA 4, 2959 ADA 6, 2989 ADA 2, 2998 ADA 1, 4733  
ADA 1 VE 6751 ADA 1 PARSELLER  
1/1000 ÖLÇEKLİ BEŞEVLER KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

## **PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

AĞUSTOS 2016

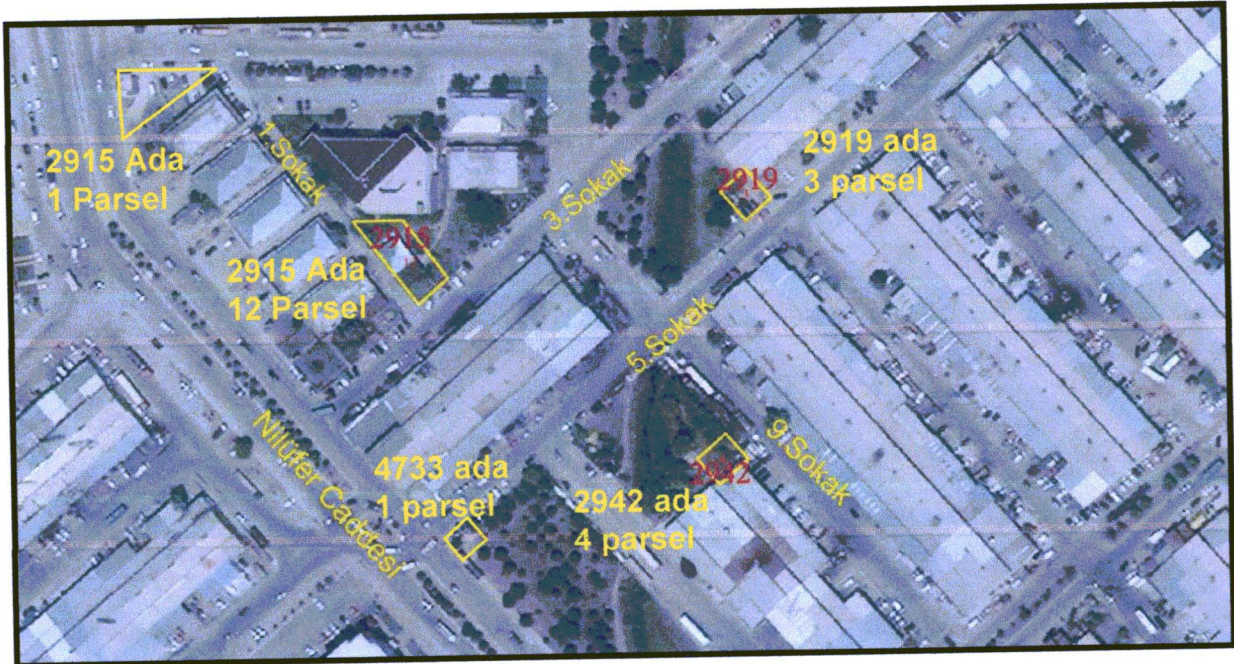
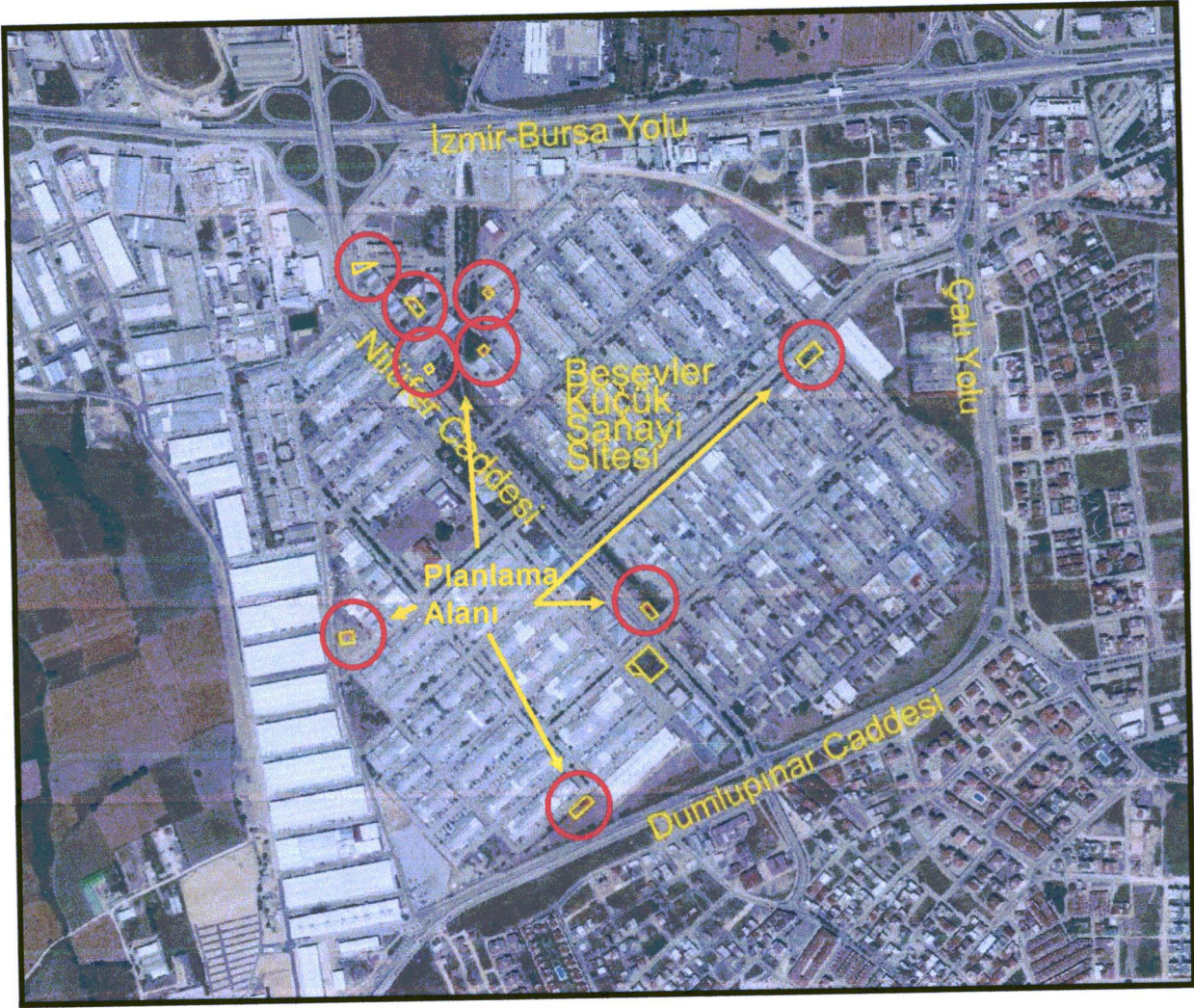
Ca

**BURSA İLİ NİLÜFER İLÇESİ DEMİRCİ MH.**  
**H21C04C3A-3B-3C-3D PAFTA 2915 ADA 1-12, 2919 ADA 3, 2942 ADA 4, 2959**  
**ADA 6, 2989 ADA 2, 2998 ADA 1, 4733 ADA 1 VE 6751 ADA 1 PARSELLER**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ BEŞEVLER KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

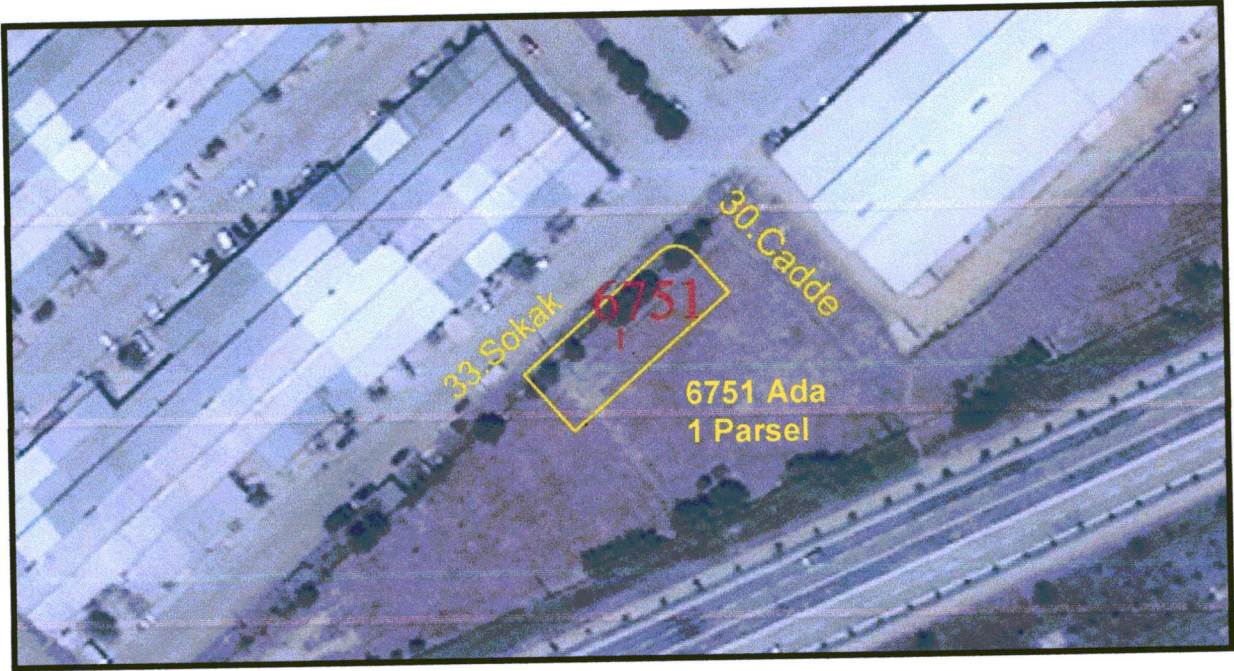
Planlama Alanı, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Demirci Mh., H21C04C3A-3B-3C-3D pafta, 2915 ada 12, 2919 ada 3, 2942 ada 4, 2959 ada 6, 2989 ada 2, 2998 ada 1 ve 6751 ada 1 parsellerin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Parsellere ilişkin alan büyüklüklerini gösterir tablo aşağıda verilmiş olup, plan değişikliği yapılan toplam alan 4140,37 m<sup>2</sup>' dir.

ADA / PARSEL	ALAN (m <sup>2</sup> )
2915/1	618,70
2915/12	524,39
2919/3	190,93
2942/4	190,65
2959/6	464,02
2989/2	389,96
2998/1	952,29
4733/1	140,14
6751/1	669,29
<b>TOPLAM</b>	<b>4140,37</b>

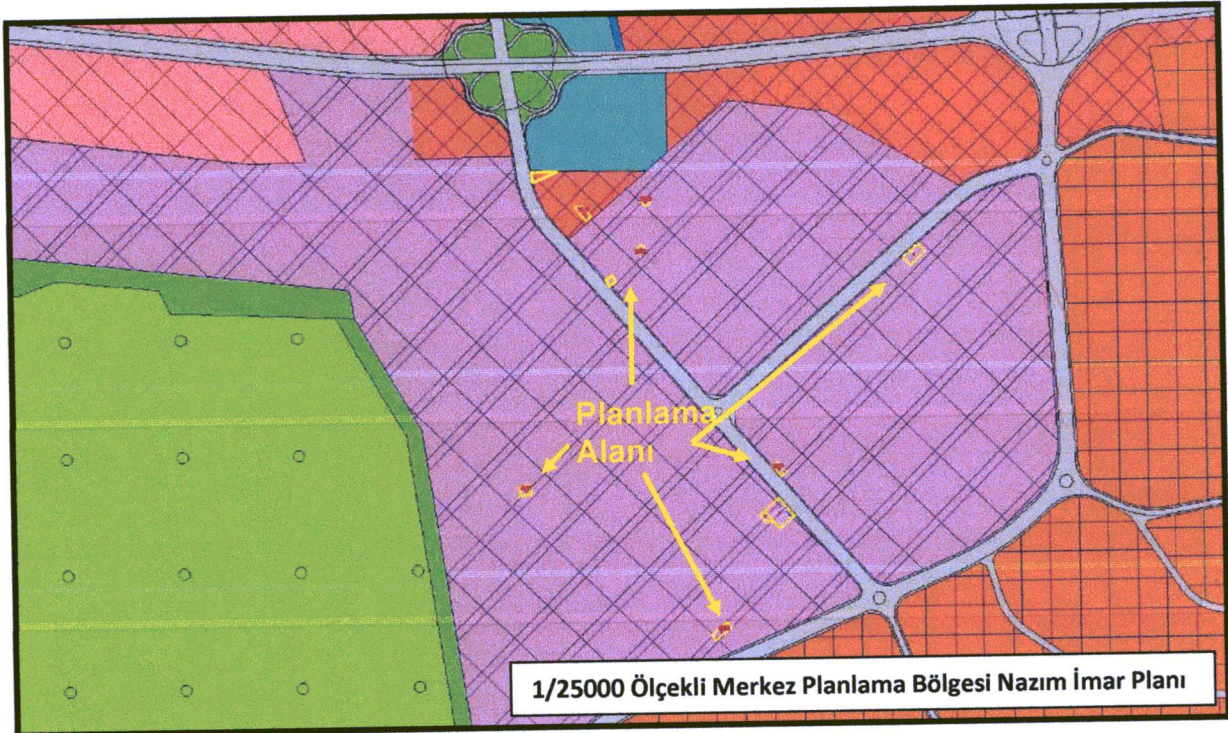
Planlama alanını oluşturan parseller Bursa' da herkes tarafından bilinen, Bursa' da önemli röper noktalarından birisi olarak sayılabilecek Beşevler Küçük Sanayi Sitesi içerisinde yer almaktadır. Zira Beşevler Küçük Sanayi Sitesi Bursa' nın en eski sanayi sitelerinden biri konumundadır. Bugün itibari ile 44 yıllık geçmişi bulunmaktadır. Küçük Sanayi Sitesi içerisinde, metal, otomotiv, elektrik, mobilya ve ağaç işleri alanlarında çeşitli ve çok sayıda işletme yer almaktadır. Site kuzeyinde İzmir-Bursa yolu, doğu ve güneyinde Dumlupınar Caddesi (Çalı-Kayapa Yolu), batısında Ersan Sokak ile sınırlanmıştır. Sitenin kuzeyi, doğusu ve güneyi ayrıık nizam siteler şeklinde yapılaşmış konut alanları ile çevrilmiştir. Değişikliğe konu parsellerden 2915 ada 1-12, 2919 ada 3, 4733 ada 1 ve 2942 ada 4 parseller sitenin kuzey bölümünde, 2998 ada 1 parsel doğu bölümünde, 2959 ada 6 parsel batı bölümünde, 2989 ada 2 ve 6751 ada 1 parseller de güney bölümünde konumlanmıştır. 2915 ada 12 parsel güneydoğu yönünde 3. Sokak, güneybatı yönünde 1.Sokağa cepheli konumda olup kuzey cephesinde KOSGEB binası yer almaktadır. 2915 ada 1 parsel güneybatı yönünde sitenin ana arteri konumunda olan Nilüfer Caddesi, kuzeybatı yönünde 5. Sokak, 2919 ada 3 parsel güneydoğu yönünde 5.Sokağa, 2942 ada 4 parsel kuzeydoğu yönünde 9.Sokağa, 2998 ada 1 parsel kuzeydoğu yönünde 16.Sokak, güneybatı yönünde 21.Sokak ve kuzeybatı yönünde Üner Sokağa, 2959 ada 6 parsel batı yönünde Ersan Sokak, 6751 ada 1 parsel kuzeydoğu yönünde 30.Cadde, kuzeybatı yönünde 33.Sokağa ve 2989 ada 2 parsel de güneydoğu yönünde 18. Cadde, güneybatı yönünde Nilüfer Caddesine, 4733 ada 1 parsel batı yönünde sitenin ana arteri konumunda olan Nilüfer Caddesi, kuzey yönünde 2. Sokağa cepheli konumda olup tüm parseller eğim olarak genel itibari ile düz bir yapıdadırlar. Parseller genel olarak boş durumda olmakla birlikte, 2915 ada 1 parsel üzerinde 1 katlı büfe, 2915 ada 12 parsel üzerinde 1 katlı lokanta yapısı, 2998 ada 1 parsel üzerinde 1 katlı kantar yapısı, 4733 ada 1 parsel üzerinde 2 katlı lokanta yapısı bulunmaktadır.

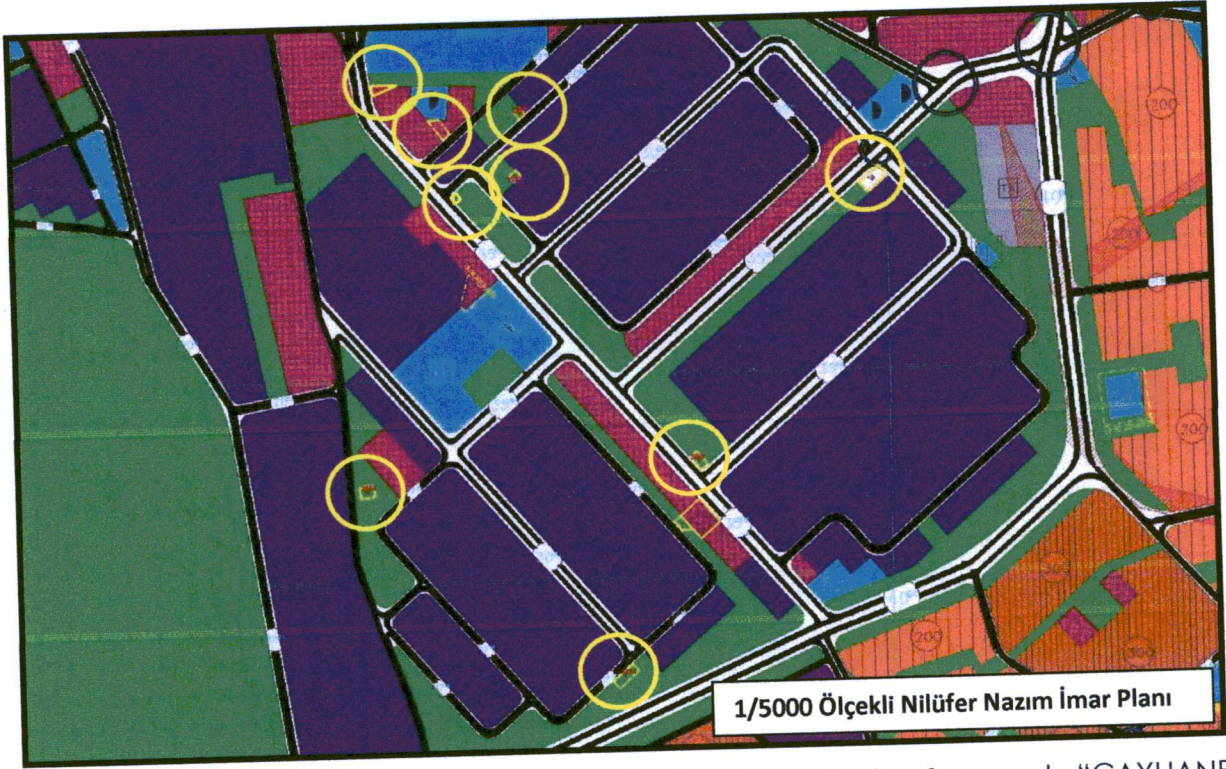




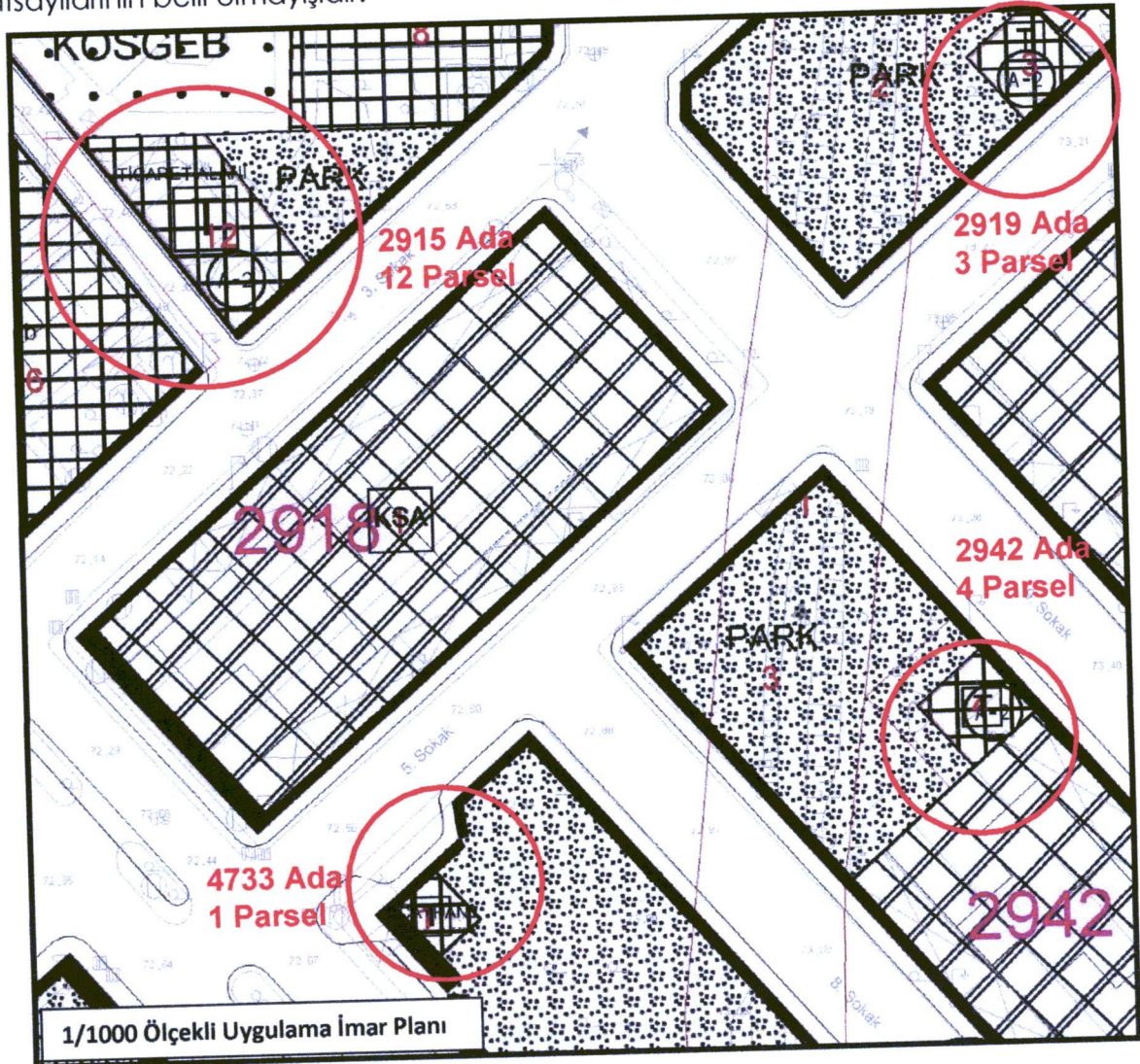


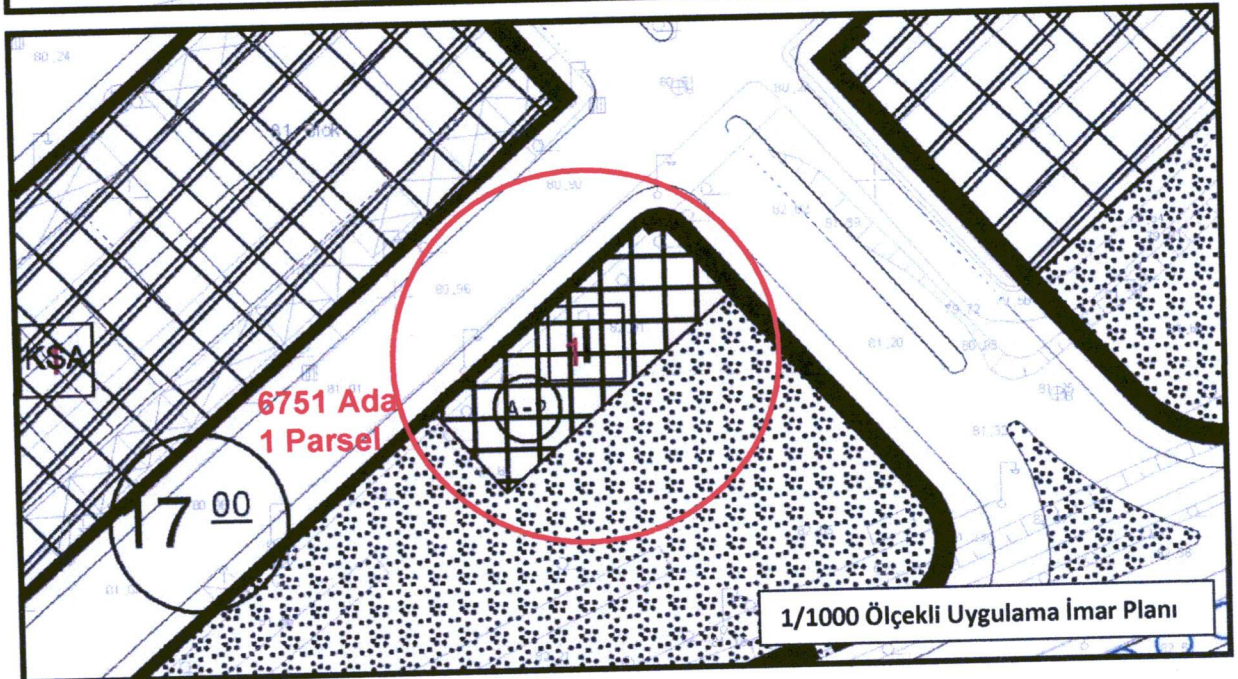
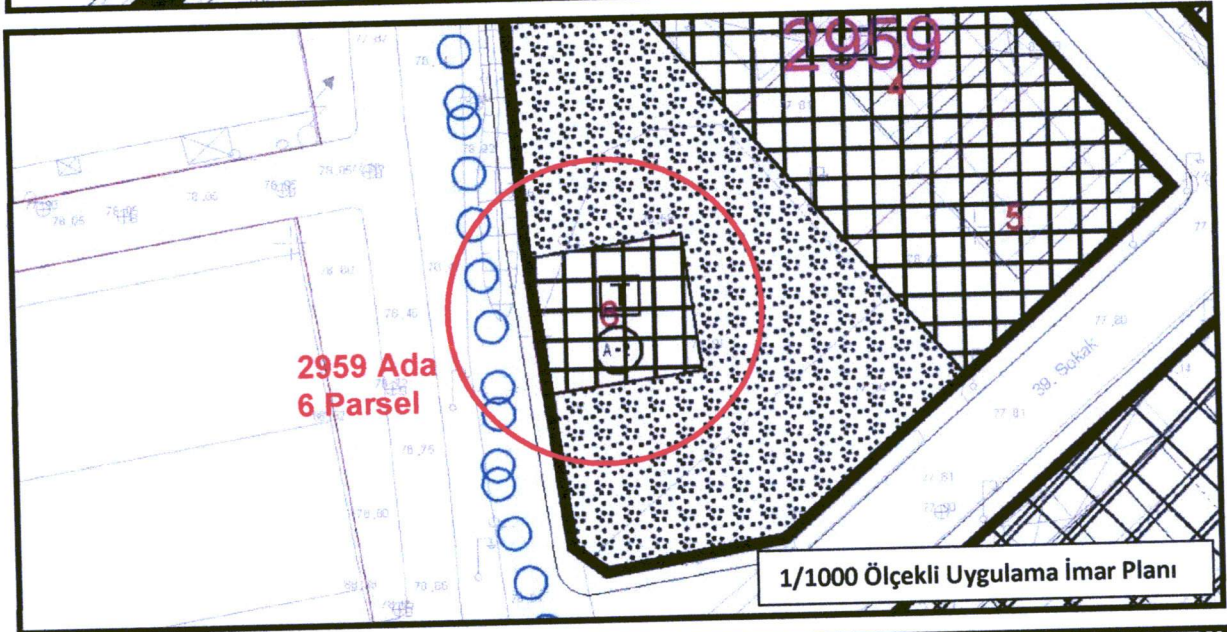
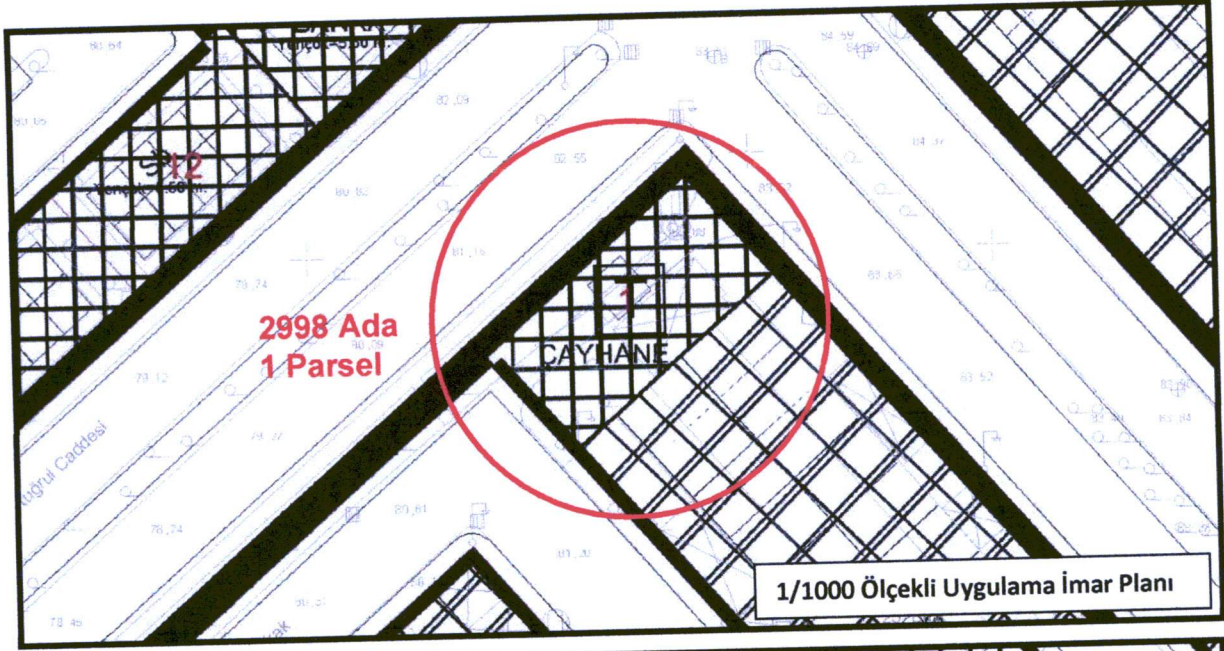
Plan değişikliği hazırlanan parseller, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde bulunmakta olup, yalnızca 2915 ada 1 ve 12 parseller "DİĞER TİCARET ALANLARI" kullanımlı olup diğer tüm parseller "KÜÇÜK SANATLAR (SANAYİ SİTELERİ)" kullanımına sahiptir. Bir alt ölçekli plan olarak parseller, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde bulunmakla birlikte, 2915 ada 1-12 parseller "Tali İş Merkezleri", 2998 ada 1 parsel tanımsız, diğer parseller de "Parklar ve Dinlenme Alanları" olarak farklı nazım plan kullanımına sahiptir.

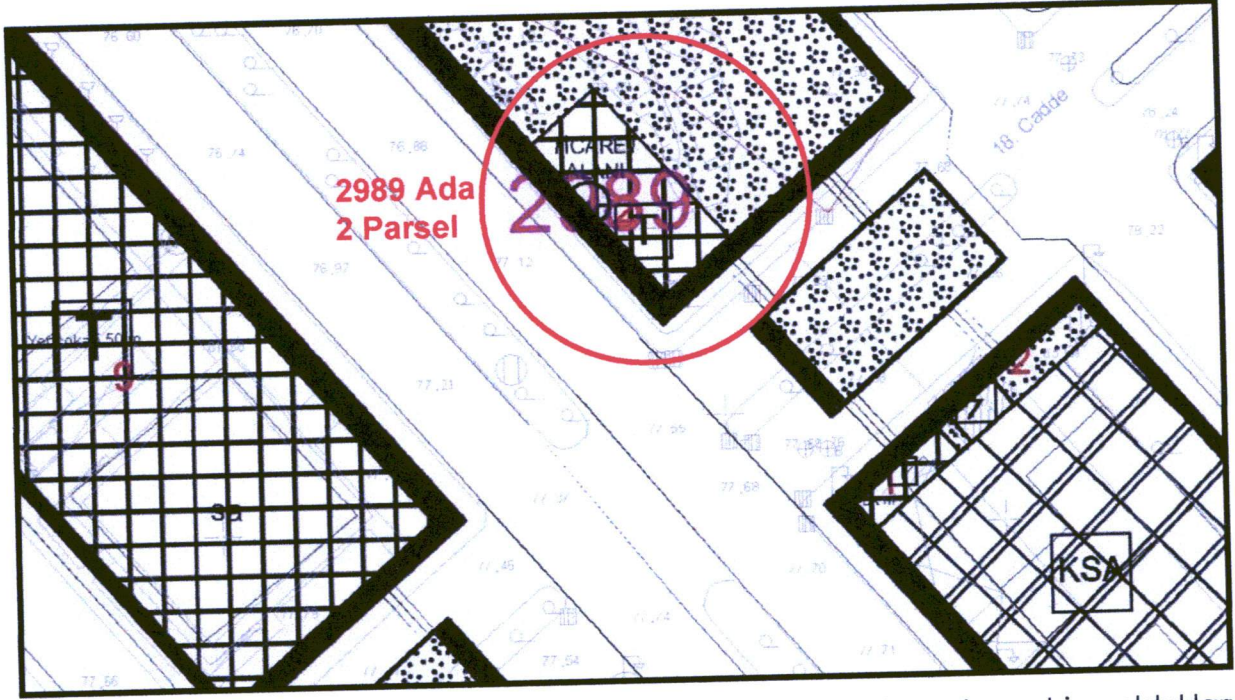




Planlama alanını oluşturan parsellerden 2998 ada 1 parsel "ÇAYHANE (TİCARET)" kullanımlıdır. Diğer tüm parseller, aynı nizam 2 kat "TİCARET" kullanımlı yapılaşma haklarına sahiptirler. Buradaki parsellerin temel sorunu, yapılaşma katsayılarının belli olmayışıdır.







Plan değişikliğine konu parsellerin onaylı imar planında sahip oldukları kullanımlar ve bu kullanımlara ilişkin yapılaşma hakları yukarıda verilmiştir. Tüm parseller ticaret kullanımına sahip olmakla birlikte, yapılaşma hakları plan üzerinde tam olarak tanımlanmadığından, imar durumu alamamakta ve dolayısıyla ruhsat alarak yapılaşmamaktadır. Tüm bu sorunların giderilebilmesi amacıyla, Beşevler Küçük Sanayi Sitesi Kooperatifi yönetimince plan değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Hazırlanan plan değişikliği ile parsellerdeki imar planı kararları ve yapılanlar tek tek anlatılacak olursa;

**2915 ada 1 parselde**, 2 parsel aralarındaki imar hattı kadaströ sınırlarına oturtulmuş, parsel kullanımı ticaret olarak düzenlenmiş (Büfe tanımı kaldırılmış), komşu parsel bölümünde 3 metre, kuzey ve batı cephelerinde 5 metre yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmış, yapı yüksekliği Yençok=5.50 m. olarak belirlenmiştir. Parsel alanı 618.70 m<sup>2</sup> olan alanda, yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde tanımlanan alan 220.875 m<sup>2</sup>' dir.

**2915 ada 12 parsel**, alanı aynen korunmak suretiyle, dar yola bakan cepheden kurtarılmış, kuzeydoğu-güneybatı aksında alanı korunarak yeniden şekillendirilmiştir. Parsel kullanımı ticaret olarak düzenlenmiş, ön cephesinden 5 metre, yan ve arka cephelerinden 3' er metre yapı yaklaşma mesafeleri tanımlanmış, yapı yüksekliği Yençok=5.50 m. olarak belirlenmiştir. Parsel alanı 524.39 m<sup>2</sup> olan alanda, yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde tanımlanan alan 206.362 m<sup>2</sup>' dir.

**2919 ada 3 parselde**, imar hatları kadaströ sınırlarına oturtulmuş, parsel kullanımı ticaret olarak düzenlenmiş, parselin güneybatı cephesinde 3 metre yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmış, yapı yüksekliği Yençok=5.50 m. olarak belirlenmiştir. Parsel alanı 190.93 m<sup>2</sup> olan alanda, yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde tanımlanan alan 147.031 m<sup>2</sup>' dir.

**2942 ada 4 parselde**, imar hatları kadaströ sınırlarına oturtulmuş, parsel kullanımı ticaret olarak düzenlenmiş, parselin kuzeybatı cephesinde 3 metre yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmış, yapı yüksekliği Yençok=5.50 m. olarak belirlenmiştir. Parsel alanı 190.65 m<sup>2</sup> olan alanda, yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde tanımlanan alan 146.570 m<sup>2</sup>' dir.

**2998 ada 1 parselde**, parsel kullanımı ticaret olarak düzenlenmiş, parselin kuzeydoğu, kuzeybatı ve güneybatı cephelerinde 5 metre, güneydoğu cephesinde 3

metre yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmış, TAKS=0.50, KAKS=1.00, yapı yüksekliği Yençok=6.50 m. olacak şekilde yapılaşma hakları tanımlanmıştır. Parsel alanı 952.29 m<sup>2</sup> olan alanda, yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde tanımlanan alan 469.622 m<sup>2</sup>' dir.

**2959 ada 6 parselde**, parsel kullanımı ticaret olarak düzenlenmiş, parselin ön cephesinden 5 metre, yan ve arka cephelerinden 3 metre yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmış, yapı yüksekliği Yençok=5.50 m. olarak belirlenmiştir. Parsel alanı 464.02 m<sup>2</sup> olan alanda, yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde tanımlanan alan 219.100 m<sup>2</sup>' dir.

**2989 ada 2 parselde**, alanı aynen korunmak suretiyle, parsel derinliği arttırılacak şekilde parsel yeniden şekillendirilmiştir. Parsel kullanımı ticaret olarak düzenlenmiş, güneydoğu ve güneybatı cephesinden 5 metre, yan ve arka cephelerinden 3' er metre yapı yaklaşma mesafeleri tanımlanmış, yapı yüksekliği Yençok=5.50 m. olarak belirlenmiştir. Parsel alanı 389.96 m<sup>2</sup> olan alanda, yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde tanımlanan alan 130.960 m<sup>2</sup>' dir.

**4733 ada 1 parselde**, parsel kullanımı ticaret olarak düzenlenmiş (çayhane tanımı kaldırılmış), plan notlarında parselin çok küçük olması sebebiyle "4733 ada 1 parselde, parselin tamamı dolu olarak yapı yapılabilir" notu eklenmiş, yapı yüksekliği Yençok=5.50 m. olarak belirlenmiştir. Parsel alanı 140.14 m<sup>2</sup> olan alanda, tamamına yapı yapılabilecektir.

**6751 ada 1 parselde**, alanı aynen korunmak suretiyle, parsel derinliği arttırılacak şekilde parsel yeniden şekillendirilmiştir. Parsel kullanımı ticaret olarak düzenlenmiş, kuzeydoğu ve kuzeybatı cephesinden 5 metre, yan ve arka cephelerinden 3' er metre yapı yaklaşma mesafeleri tanımlanmış, yapı yüksekliği Yençok=5.50 m. olarak belirlenmiştir. Parsel alanı 669.29 m<sup>2</sup> olan alanda, yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde tanımlanan alan 298.703 m<sup>2</sup>' dir.

2998 ada 1 parsel hariç diğer tüm parsellerde yapılar tek katlı olacak şekilde düzenleme yapılmıştır. Yalnızca 2998 ada 1 parselde plan üzerinde yapılaşma katsayıları tanımlanmış, diğer parsellerdeki yapılaşma katsayıları plan notları ile düzenlenmiştir. Tüm bu gerekçelerle hazırlanan imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

#### PLAN NOTLARI

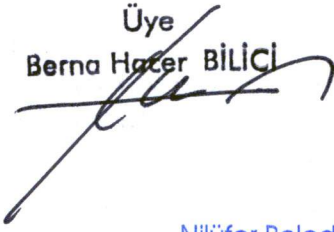
- 1- YAPILARDA BODRUM KAT YAPILABİLİR. BODRUM KATLAR DEPO AMAÇLI BAĞIMSIZ BÖLÜM EKİ OLARAK YAPILACAK OLUP YAPI TABAN ALANI KADAR BODRUM KAT YAPILABİLİR.
- 2- YAPI EMSALİ BELİRTİLMİYEN PARSELLERDE YAPILAR TEK KAT OLARAK YAPILACAK OLUP, ZEMİN KATTA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇERİSİNDE KALAN ALANIN TAMAMI DOLU OLARAK YAPI YAPILABİLİR. Yençok=5.50 M.' DİR.
- 3- APLİKASYONDA KADASTRAL SINIRLAR ESASTIR. İMAR SINIRLARI PARSEL HATLARINA OTURTULAN PARSELLER HARİCİNDE ŞEKLİ DEĞİŞEN PARSELLERDE, 15-16. MADDE UYGULAMASI YADA 18. MADDE UYGULAMASI YAPILACAKTIR.
- 4- 4733 ADA 1 PARSELDE, PARSELİN TAMAMI DOLU YAPILABİLİR.
- 5- BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

**SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA**

**Alp KAYA - Şehir Plancısı**

Oda Sic. No: 2082 Gazi Dip. No: 277  
Kükürtlü Mh. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9  
Osmangazi / B U R S A  
Çekirge V.D. 530 024 1704 T.C. No: 504 767 51364

Üye  
Berna Hacer BİLİCİ



Üye  
Fırat EMİROĞLU



Nilüfer Belediye Meclisince 09/09/2016  
gün ve .....1143..... sayılı kararı ile uygun  
görölmüştür.



Büyükşehir Belediye Meclisince  
...../10.../2016... gün ve  
2...68...sayılı karar ile onaylanmıştır.



RECEP ALTEPE  
Makine Mühendisi  
Büyükşehir Belediye Başkanı

