

# TURGUT YALKI

## A GRUP ŞEHİR PLANCI

Karne Seri No: 0494 Dosya No. 35 Geçerlilik Tarihi: 12.06.2017

Çekirge Vergi Dairesi : 118 639 30786 - 933 009 372

Tarih : 16.08.2016

Sayı : 2016- 17

Konu : 450 Ada 5 parsel Plan Değ. Gerekçe Raporu

## BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ BEŞEVLER REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI H21c.05c.4c PAFTA, 450 ADA, 5 PARSEL PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

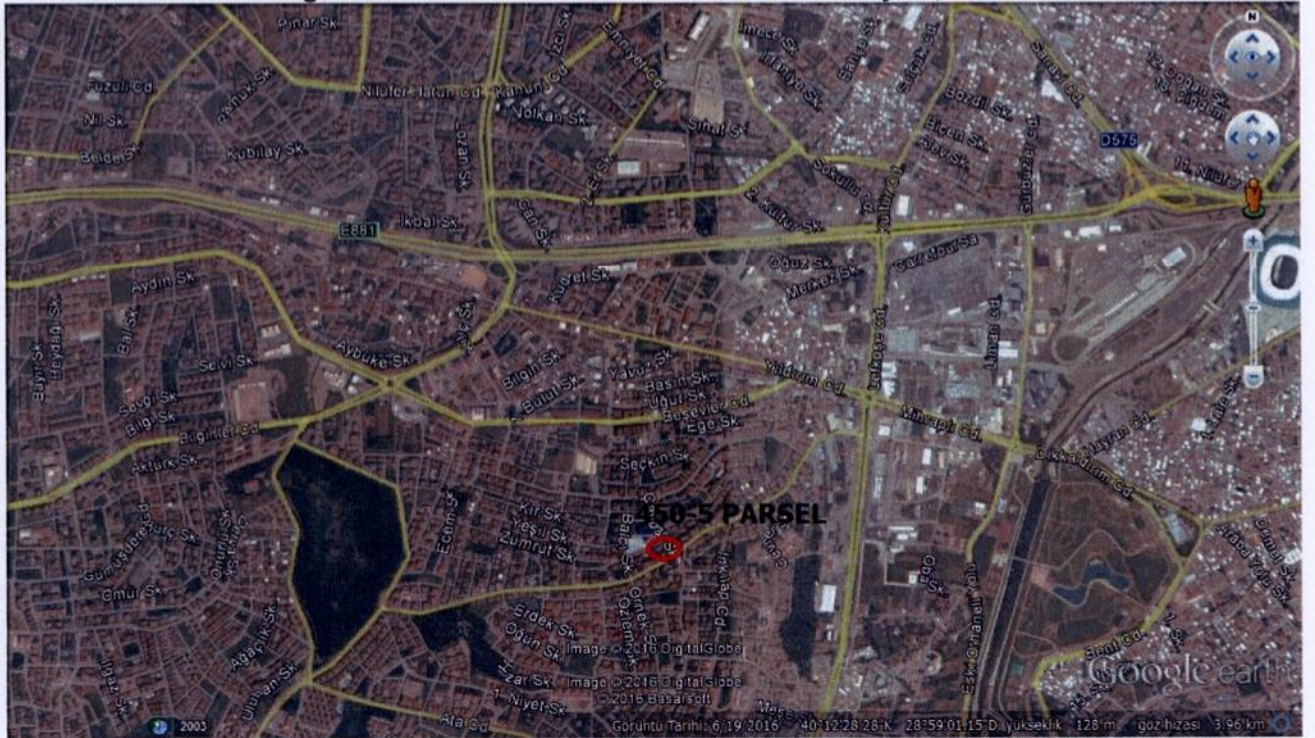
### 1. YAPILAN PLANLAMA ÇALIŞMASININ;

#### Talep ve yapılan plan çalışmasının türü, ölçeği ;

Taşınmazın malikleri tarafından, yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalan H21c.05c.4c pafta, 450 ada, 5 parselin bulunduğu alanda planın bahçe mesafelerine ilişkin kararlarında değişiklik yapılması talep edilmiştir. Söz konusu istek değerlendirilerek anılan planda 1/1000 ölçekli imar plan değişikliği önerisi tarafınca hazırlanmıştır.

### 2. PLANLAMA ALANININ TANIMI;

#### Planlama alanının bölgedeki ve Ulusal Koordinat Sistemindeki yeri;



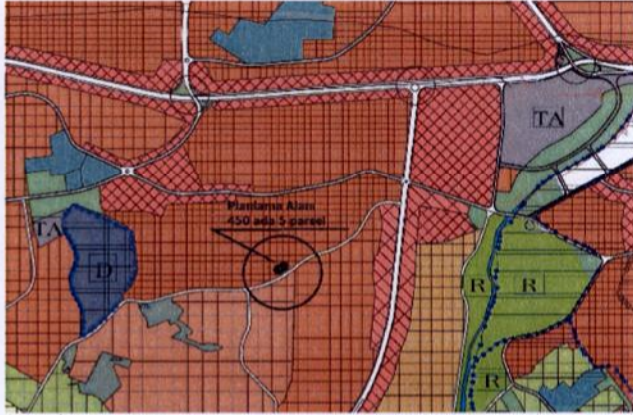
RESİM 1- 450/5 Parselin Beşevler Mahallesi konumu

450 ada 5 parsel Nilüfer İlçesi Konak Mahallesi, Konak Dinlenme Parkı ve Spor tesisleri ile ceph aldığı Nurdan Sokağın güneyinde, Çavdar Sokağın doğusunda, Eğitimciler Caddesi kuzeyinde kalmaktadır.



### 3- PLANLAMA ALANININ YÜRÜRLÜKTE BULUNANA İMAR PLANLARI İLE İLİŞKİSİ;

#### a- 1/25000 Ölçekli Bursa Metropolitan Alanında Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı



Planlama alanı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylı **1/25000 ölçekli Bursa Metropolitan Alanında Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında** Meskun Konut Alanı kapsamında kalmaktadır. (EK-3)

RESİM 4- Planlama Alanının 1/25000 ölçekli Nazım Plandaki konumu

#### b- 1/5000 Ölçekli Nilüfer Belediyesi Nazım İmar Planı



RESİM 5- Planlama Alanının 1/5000 ölçekli Nazım Plandaki konumu

Planlama alanı 17.04.2008 tarih ve 289 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylı **1/5000 Ölçekli Nilüfer Belediyesi Nazım İmar Planı** Planda.200 kişi/hektar yoğunluklu konut sahasında kalmaktadır. (EK-4)

Plan notlarının "B-Arazi Kullanım Alanları" bölümünün "Konut Alanlarına" ilişkin notlarında;

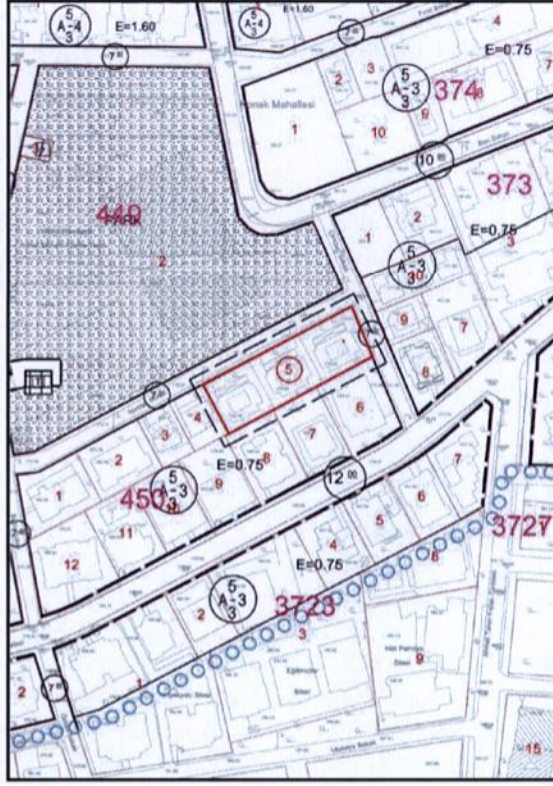
#### "1- KONUT ALANLARI;

1.1) yapılaşmasını büyük oranda tamamlamış meskun alanlarda, bu planda uygulama imar planındaki yoğunluktan fazla yoğunluk önerilmiş olsa bile 1/1000 ölçekli planların nüfus yoğunluğunu artıran plan revizyonları yapılamaz. yoğunluğun artırılması ancak alandaki sosyal donatıların artırılmasını ve/ya kentsel dönüşümü içeren imar planları kapsamında yapılabilir.

1.2) nazım plan sınırı içindeki konut alanlarında; 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında kullanılacak  $e=(\text{emsal})$ , toplam inşaat alanını ifade etmektedir. yoğunluk hesabında dairedeki aile büyüklüğü 4 (dört) kişi kabul edilmiştir. brüt yoğunlukla hesaplanan, bağımsız konut (daire) sayısı geçilemez.

1.3) brüt yoğunluk bu planda önerilen konut yerleşim alanının birim hektarında yaşayacak en fazla nüfusu ifade eder. alanın hektar büyüklüğünün, önerilen nüfus yoğunluğu ile çarpımı ile elde edilen nüfus, o bölgede yaşayacak nüfusu ifade eder. uygulama imar planında önerilecek yoğunluk bu planda önerilen brüt yoğunluğu aşamaz."

**c- 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı**



*RESİM 6- Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı konumu*

14.03.2005 tarih ve 1464 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylı 450 ada, 5 parsel 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planında " Konut Alanı" kullanımındadır. (EK-5a-b)

Uygulama imar planında

İnşaat Nizamı : Ayrık Nizam

Taban Alanı : 0.40

Toplam Emsal : 0,75

Bina yüksekliği : 3 kat-9.50m.

Ön bahçe : 5.00 m.

Yan Bahçe : 3.00 m

koşulları ile inşaat hakkı verilmiştir. Planın bu yapılanma kararları ile 5000 ölçekli nazım imar planı kararları ile uyumludur.

**4- 450 ADA 5 PARSELİN MEVCUT DURUMU;**

Uydu görüntüsü ve araziden çekilmiş fotoğraflarda görüleceği gibi Planlama Alanını oluşturan 450 ada 5 parsel ile komşu parsel ve adalarda yapılaşma tamamlanmıştır.



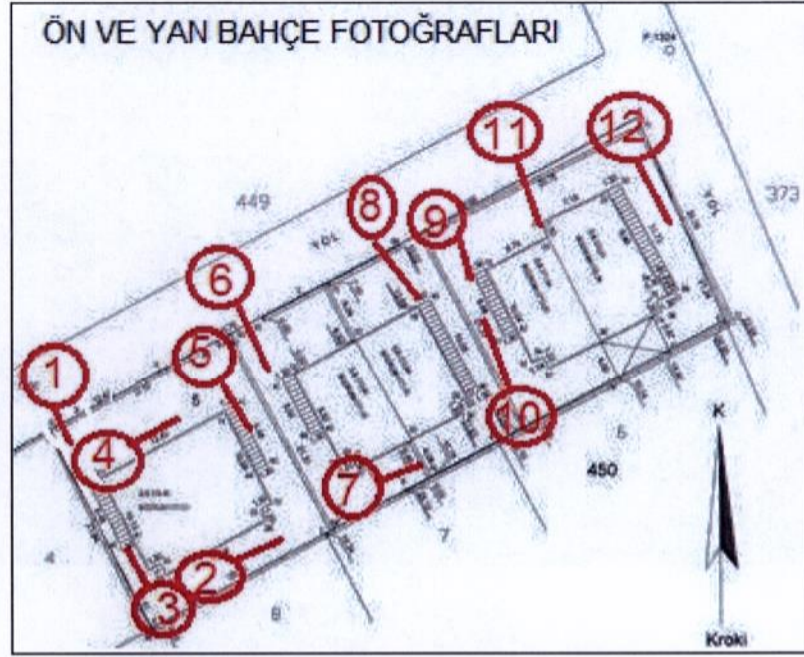
*RESİM 7- 5 parsel için Durum Haritası (EK-6)*

# TURGUT YALKI

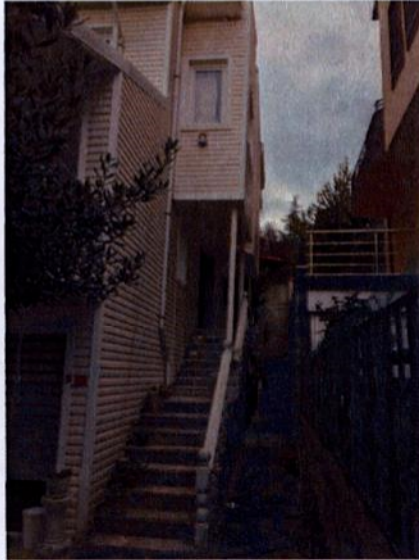
## A GRUP ŞEHİR PLANCI

Karne Seri No: 0494 Dosya No. 35 Geçerlilik Tarihi: 12.06.2017

Çekirge Vergi Dairesi : 118 639 30786 - 933 009 372



RESİM 8 BAHÇE FOTOĞRAFLARI ÇEKİM YÖNLERİ



RESİM 8-1



RESİM 8-2



RESİM 8-3



RESİM 8-4



RESİM 8-5

Çekirge Mah. Çekirge Cd. No:103 Urgancıoğlu Apt. A Bl. D.3 Osmangazi BURSA

Tlf:0.224.234 9975 (PBX) Faks: 0.224.234 99 40 e-mail: [turgutyalki@gmail.com](mailto:turgutyalki@gmail.com)

# TURGUT YALKI

## A- GRUP ŞEHİR PLANCI

Karne Seri No: 0494 Dosya No. 35 Geçerlilik Tarihi: 12.06.2017

Çekirge Vergi Dairesi : 118 639 30786 - 933 009 372



RESİM 8-6



RESİM 8-7



RESİM 8-8



RESİM 8-9



RESİM 8-10



RESİM 8-11



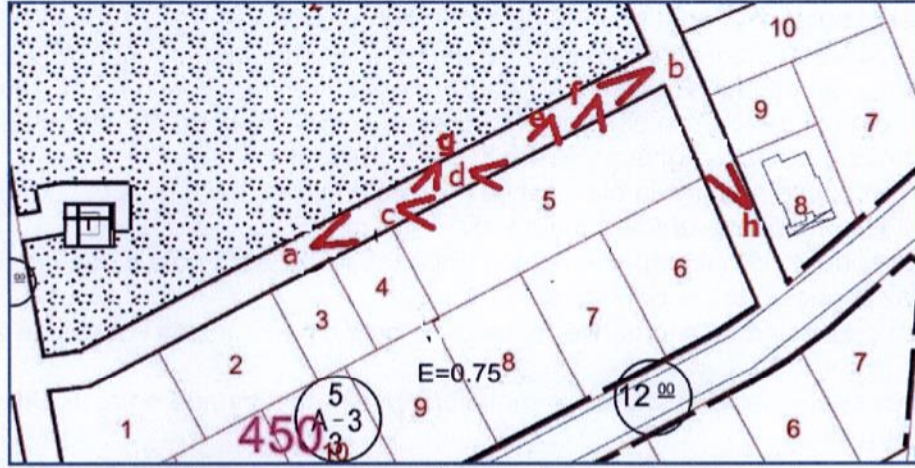
RESİM 8-12

# TURGUT YALKI

## A GRUP ŞEHİR PLANCI

Karne Seri No: 0494 Dosya No. 35 Geçerlilik Tarihi: 12.06.2017

Çekirge Vergi Dairesi : 118 639 30786 - 933 009 372



RESİM 9-SOKAK FOTOĞRAFLARI ÇEKİM YÖNLERİ



RESİM 9-a



RESİM 9-b



RESİM 9-c



RESİM 9-d



RESİM 9-e



RESİM 9-f



RESİM 9-g



RESİM 9-h

Çekirge Mah. Çekirge Cd. No:103 Urgancıoğlu Apt. A Bl. D.3 Osmangazi BURSA

Tlf:0.224.234 9975 (PBX) Faks: 0.224.234 99 40 e-mail: [turgutyalki@gmail.com](mailto:turgutyalki@gmail.com)

# TURGUT YALKI

## A GRUP ŞEHİR PLANCI

Karne Seri No: 0494 Dosya No. 35 Geçerlilik Tarihi: 12.06.2017

Çekirge Vergi Dairesi : 118 639 30786 - 933 009 372

5 parselde bulunan 3 adet bina 28.06.1990 tarih ve 009/724 sayılı ruhsatla (EK-8) inşa edilmiştir. Binalara kullanma izni alınmamıştır. Yapılan binalar imar planının bahçe mesafeleri hariç diğer tüm kararlarına uyumludur. Plan kararlarına göre ön bahçe mesafesi 5,00 m. yan bahçe mesafeleri 3.00 m. olması gerekirken asıl belgeleri dilekçe ekinde bulunan durum haritası ile röleve ve ölçü krokilerinde de görüleceği gibi (Resim 7/ EK-6 ) parselin;

- Kuzey cephesindeki yola olan bahçe mesafelerinin en azı 3 nolu bina önünde 4,84 m, en fazla olanı ise 1 nolu bina önünde 6.40m. dir.
- Batı cephesinde bulunan yola olan bahçe mesafesi ise 3 nolu binanın güney köşesinde 4,03, kuzey cephesinde ise 5.42 m. dir.
- Doğu cephesindeki yan bahçe mesafesi 1 nolu binanın kuzey köşesinde 2,43, güney köşesinde 2,86 m. dir.
- Güney cephesindeki yan bahçe mesafeleri ise 1 nolu binada en az 3,70m, 3 nolu binada ise 3.53 m. dir.
- 1 ve 2 nolu bina arasında 7,64m., 2 ve 3 nolu binalar arasındaki mesafe 7,52 m. dir

Bu durum karşısında plan ve yönetmelikte belirtilen bahçe mesafelerine binalar arasında uyulmuş, kuzey ve batı cephenin bir bloğun yarısında olmak üzere kısmen, doğu cephede ise tamamen uyulmamıştır.

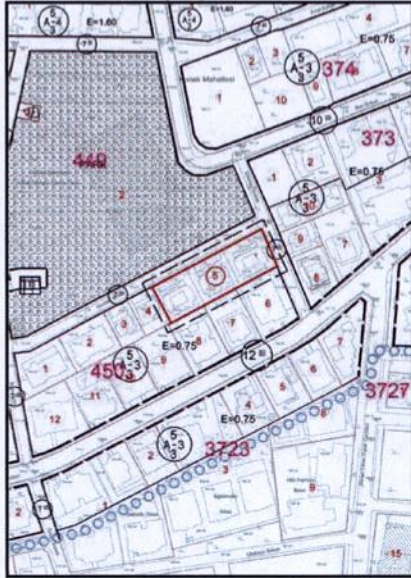
### 5- PLANLAMA ALANININ JEOLJİK VE JEOFİZİK DURUMU

Büyükşehir Belediyesince kent bütünün kapsayan alanda yapılan genel jeolojik ve jeofizik çalışmalarında, imar durumunda da görüleceği gibi parsel neojen zeminde kalmaktadır.

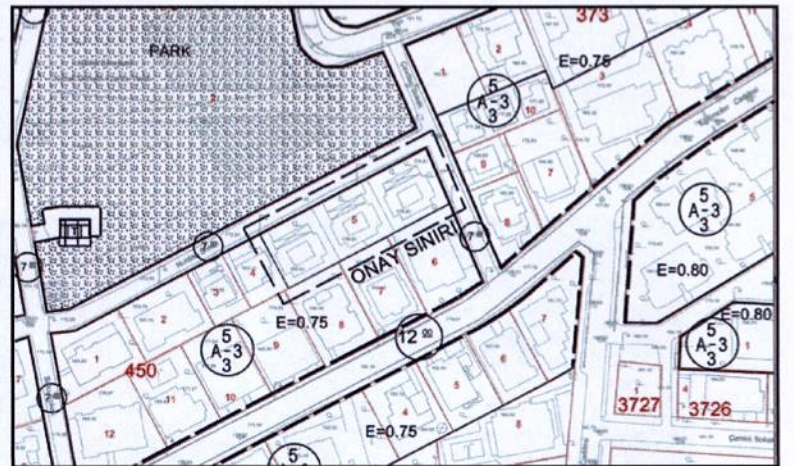
Mevzuat gereği bir parselde yapılacak inşaat için, ruhsat alınmadan önce zemin mekaniği ile ilgili jeolojik ve jeofizik araştırmalar yapılmaktadır. Bu nedenle bu etapta parsel bazında jeolojik ve jeofizik etüt yapılmasına gerek yoktur.(EK-7)

### 6- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÇALIŞMASININ AMAÇ VE KAPSAMI

Yukarıda da belirtildiği gibi 450 ada 5 parselde 28.06.1990 tarih ve 009/724 sayılı ruhsatla 3 blok 6 daireden oluşan bina yapılmış, 29.06.1990 tarihinde kat irtifakı kurulmuş ve 3 blokta 6 daire çeşitli tarihlerde bu günkü maliklerine satılmış, ancak kullanma izni alınamamıştır. Zira parselde yapılan uygulamada bırakılan bahçe mesafeleri ile plana göre bırakılması gereken bahçe mesafeleri uyusmamaktadır.



RESİM 10- Onaylı İmar Planı (EK-5)



RESİM 11 - Öneri İmar Planı (EK-8)

# TURGUT YALKI

## A GRUP ŞEHİR PLANCISI

Karne Seri No: 0494 Dosya No. 35 Geçerlilik Tarihi: 12.06.2017

Çekirge Vergi Dairesi : 118 639 30786 - 933 009 372

Üye  
Pelin SEVGE

Bu olgunun dışında planın yoğunluk, bina yüksekliği gibi diğer yapılaşma kararlarına uyulmuştur. Bu sorun çözülmeden de söz konusu dairelerin kullanma izni alınması, müstakil tapu alma olanakları yoktur. Sorunun tek çözümü yapılacak imar planı değişikliği ile planda belirtilen bahçe mesafelerinin değiştirilerek mevcut bahçe mesafelerinin plan kararı haline getirilmesidir.  
.(RESİM 11 /EK-8)

### 7- PLANDA YAPILMASI İSTENİLEN DEĞİŞİKLİK:

Yukarıda da belirtildiği gibi plan değişikliği çalışmasında planın sadece bahçe mesafelerine ilişkin kararları değiştirilmiştir. Mesafelerin değişken olması dikkate alınarak aşağıdaki plan notu eklenmiş ve olası yeni yapılanmalar için bu notun geçerli olmadığı, planın koşullarına uyulacağı özellikle belirtilmiştir.

### PLAN NOTLARI:

- 1) 450 ada 5 parselde mevcut yapılar için çekme mesafesi şartı aranmayacaktır.
- 2) Bu yapıların yıkılıp yeniden yapılması durumunda onaylı plan hükümleri geçerlidir.

Kullanım alanlarında değişiklik olmadığından Alansal Değişiklik Çizelgesi yapılmamıştır.

### 6. SONUÇ

Onaylı İmar Uygulama Planı temel kararlarını değiştirmeden sadece parsel düzeyinde onaylı plan bahçe mesafelerine ilişkin kararları değiştirecek şekilde rapor eki "1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı 450 Ada 5 Parsel İmar Plan Değişikliği" önerisi tarafımdan hazırlanmıştır.

Turgut Yalkı  
Şehir Plancısı

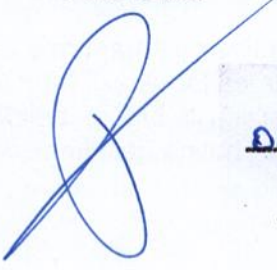
**TURGUT YALKI**  
A GRUP ŞEHİR PLANCISI  
Oda Sicil No:271 - Büro Tescil No:1661007  
Dip. No:ODTÜ-1971/3901  
Çekirge Mah.Çekirge Cd. Urgancıoğlu Apt.A Bl.No:103 -  
24 234 9975 Faks:0224 234 99 40 Osmangazi / BURSA



ODTÜ Dip. No: 1971/3901 - Şehir Plancıları Oda Sicil No: 271 - Serbest Şehircilik Büro Tescil No: 1661007  
Bayındırlık ve İskan Bakanlığı: Karne Grubu:A - Seri No'su No: 0494 - Dosya no: 35 - Geçerlilik Tarihi: 12.06.2017

Çekirge Mah. Çekirge Cd. No:103 Urgancıoğlu Apt. A Bl. D.3 Osmangazi BURSA  
Tlf:0.224.234 9975 (PBX) Faks: 0.224.234 99 40 e-mail: [turgutyalki@gmail.com](mailto:turgutyalki@gmail.com)

Üye  
Pelin SEVGI



Üye  
Fırat EMİROĞLU



Nilüfer Belediye Meclisinin  
02/11/2016 tarih ve 1319  
kararı ile uygun görülmüştür.



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

