

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ,
BEŞEVLER MAHALLESİ 337 ADA 1 PARSELE AİT
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

1.PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı Nilüfer ilçesi Beşevler mahallesinde 1/5000 ölçekli H-21-C-05-C paftasında,

X= 4453000 - 4453200,

Y= 413700 - 413800 , koordinatları arasında kalan yaklaşık 476 metrekarelik bir alandır.

Planlama alanı Beşevler mahallesi hudutlarında, Bursa il merkezinin batısında, Uludağ'ın kuzey batısında, Nilüfer ilçe merkezinin güneyinde Yıldırım Caddesi üzerinde bulunmaktadır.

Şekil-1 Planlama Alanını Gösterir Uydu Görüntüsü



2.PLANLAMANNIN AMACI VE KAPSAMI

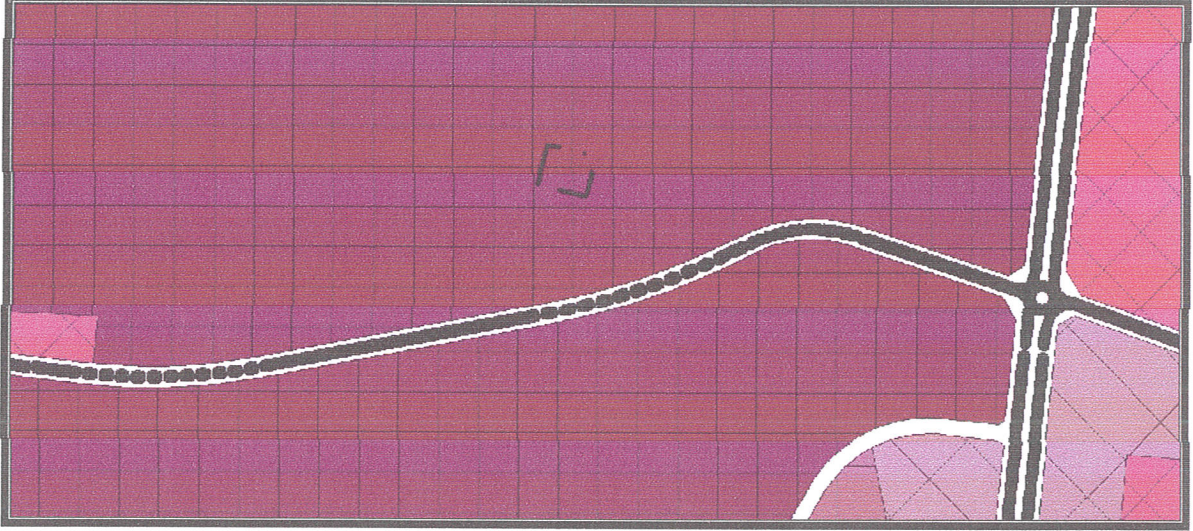
Planlamaya konu parselde 1 blok 10 bağımsız birimden oluşan yapı bulunmaktadır. Söz konusu yapı 1985 yılında bitirilerek iskan edilmeye başlanmıştır. Bahse konu binalar ruhsat projelerine ve inşa tarihindeki meri mevzuata uygun olarak yapılmıştır. Ancak 17 Ağustos 1999 yılında yaşanan deprem felaketi sonrasında güncel şartlara göre revize edilerek 06.03.2007 tarih ve 26454 sayılı resmi gazete ile yayınlanarak yürürlüğe giren “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” açısından değerlendirme yapıldığında, önceden yapılan yapılar afet açısından tehlike arz etmektedir.

Orhaneli üzerinde gelişen yeni merkeze yakın konumda bulunan 337 ada 1 parsel üzerindeki yapıların yenilenmesini teşvik etmek ve bölgenin güncel ihtiyaçları ile parsel komşu yapılaşmalar gözetilerek alanın “Ticaret+Konut Alanı” olarak planlanması amaçlanmaktadır.

3.MEV CUT İMAR DURUMU VE ARAZİ KULLANIMI

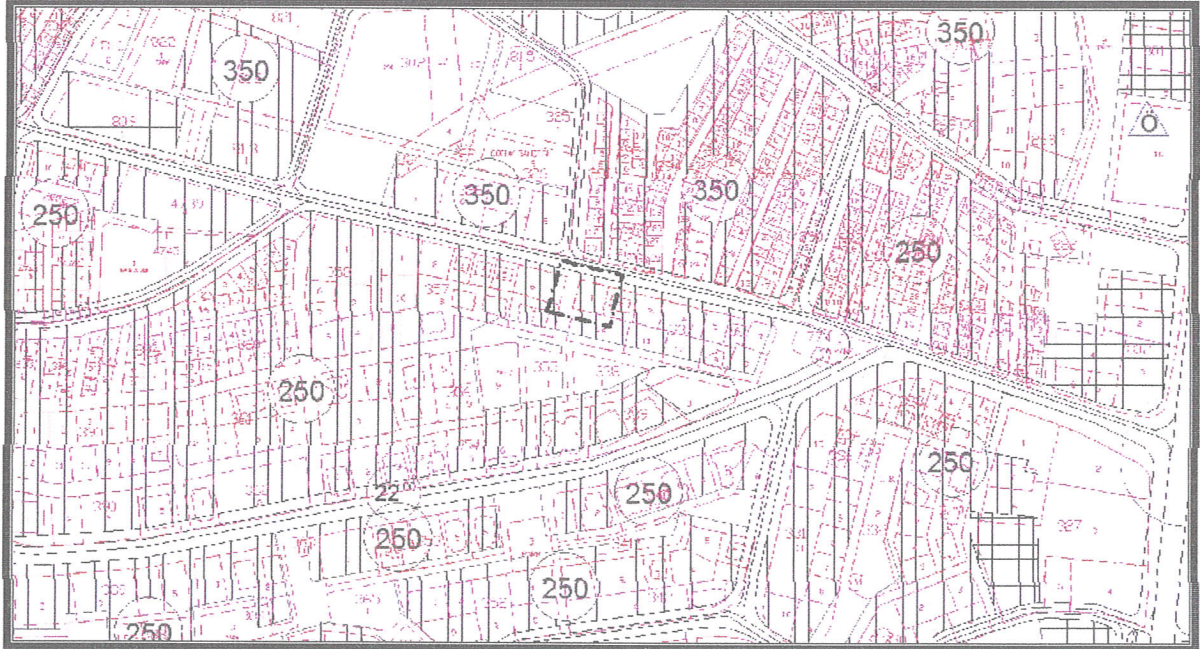
Planlamaya konu 337 ada 1 numaralı parsel yürürlükteki 1/25000 ölçekli nazım imar planında sık yoğunluklu meskun kentsel yerleşim alanıdır. (Bkz. Şekil-2)

Şekil-2 Mevcut 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Alan 1/5000 ölçekli nazım imar planında ise orta yoğunluklu (250 kişi/ha) meskun konut alanıdır. (Bkz. Şekil-3)

Şekil-3 Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

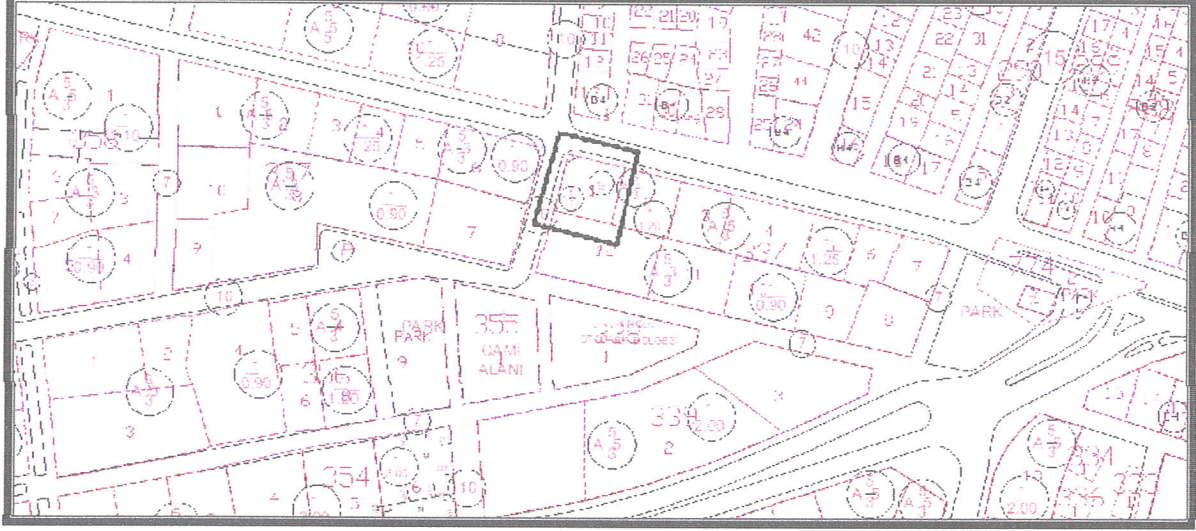


1/1000 ölçekli uygulama imar planında ayırık nizam 5 katlı konut alanı olarak planlıdır. Yola cepheli kısımlarda yapı yaklaşma mesafesi 5 metre, komşu parsellere cepheli

V

kısımlarda ise 3 metredir. İnşaat taban alanı katsayısı (TAKS) ile ilgili bir sınırlama belirtilmemiş olan imar planında kat alanı katsayısı (KAKS)(E) 1.25 olarak planlıdır. (Bkz. Şekil-4)

Şekil-4 Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Planlama alanında bulunan 1985 tarihinde yapılmış olan blok zemin üzerine 3 kat yüksekliğindedir. (Bkz. Şekil-5)

Şekil-5 Alana Ait Fotoğraflar

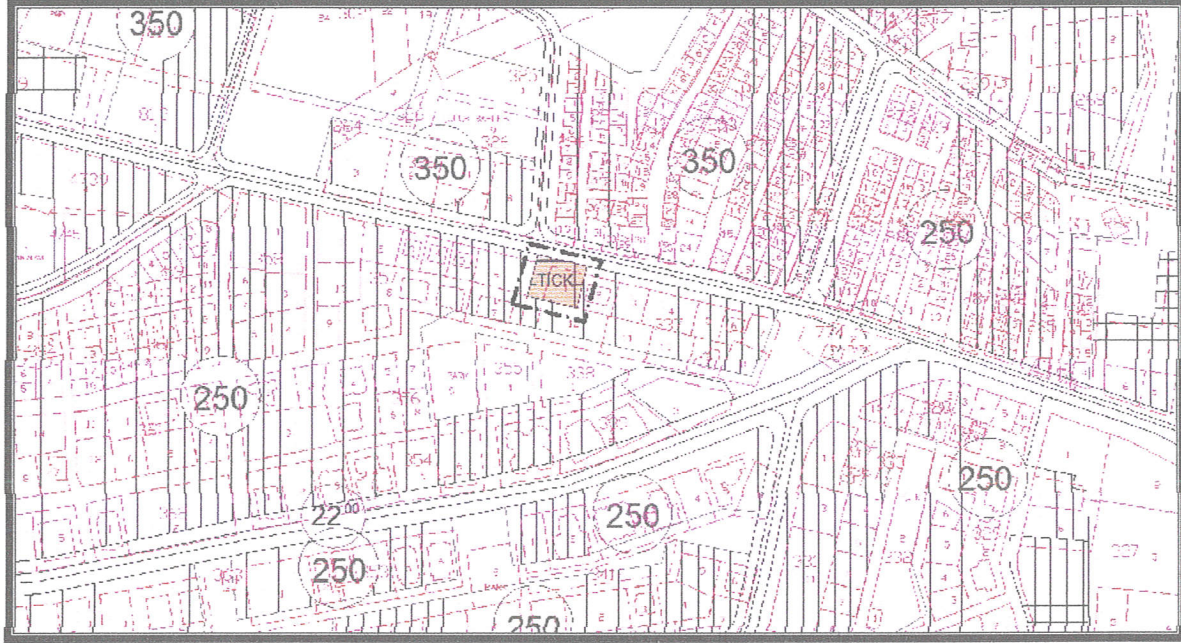


4. PLANLAMA KARARLARI

Yapılan plan değişikliği ile alanın yenileme safhasında ihtiyacı olan ticaret kullanımlarının da ilave edilebilmesine imkan sağlamak için planlamaya konu taşınmaz “Ticaret+Konut Alanı” olarak planlanmıştır.

Planlama alanında değişiklik ile nüfus artışı yapılmadığından ilave sosyal ve teknik altyapı alanı önerilmemiştir.

Şekil-6 Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



Mevcut plan ve öneri plan değişikliklerindeki alanların dağılımı aşağıdaki gibidir.

Tablo-1 Alan Dağılımı

	MEVCUT (m²)	ÖNERİ (m²)
KONUT ALANI	476	-----
TİCARET+KONUT ALANI	-----	476
TOPLAM	476	476

TURGUT YALKI
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI
Oda Sicil No: 271 - Büro Tescil No: 681097
Dip. No: ODTU-11/1/390
Çekirge Mah. Çekirge Cad. Osmangazi İlçe Emniyet Müdürlüğü Binası
Tel: 0224 711 95 11 Faks: 0224 453 66 Yıldırım V.D. No: 0860465421

ASA ETÜD - DANIŞMANLIK - İNŞAAT
MOBİLİYE - SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
İMAR - PLANLAMA
Aptullah AYKANAT Doğanbey Mah. Hasim İscan Ç. 1
Şehir Plancısı Tuğsa İş Merkezi No: 9/503
Oda Sic. No: 4622 Dip. No: 11/1/390 Osmangazi BURSA
TEL: 0 224 711 95 11 Faks: 0224 453 66 Yıldırım V.D. No: 0860465421